

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
CAMPUS DE LARANJEIRAS
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO

HENRIQUE MAGNO NASCIMENTO BELÉM

PROPOSTA DE EDIFÍCIO DE USO MISTO NO CENTRO DE ARACAJU-SE

LARANJEIRAS

2014/1

HENRIQUE MAGNO NASCIMENTO BELÉM

PROPOSTA DE EDIFÍCIO DE USO MISTO NO CENTRO DE ARACAJU-SE

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe em Setembro de 2014, como requisito para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo, sob a orientação da Professora Raquel Kohler.

Laranjeiras

2014/1

HENRIQUE MAGNO NASCIMENTO BELÉM

PROPOSTA DE EDIFÍCIO DE USO MISTO NO CENTRO DE ARACAJU-SE

Trabalho de Conclusão de Curso defendido e aprovado em 25 / 09 / 2014, pela seguinte banca examinadora:

Prof. Dr. Márcio da Costa Pereira

Prof. Msc. Raquel Kohler

Arquiteto e Urbanista Ederson Zucolotto

Laranjeiras, 25 de Setembro de 2014

AGRADECIMENTOS

À Deus, por ter me dado saúde e força para superar todas as dificuldades – principalmente durante estes anos de universidade.

Aos meus pais, pelo amor, incentivo e apoio incondicionais durante a minha vida. Minha família como um todo, obrigado.

À todos os professores e funcionários da Universidade Federal de Sergipe que, de direta ou indiretamente, acompanharam esses cinco anos e meio de curso.

Meus sinceros agradecimentos aos meus amigos, por estarem junto a mim por todos esses anos; sem vocês, tudo seria mais difícil e tedioso. À FeNEA, por todas as experiências extras que me proporcionou – acadêmico, profissional e socialmente.

Ao meu vizinho, colega de trabalho e amigo confidente de todas as horas, Públio Pereira, por ter me ajudado e incentivado diretamente nesses últimos meses, não me deixando desistir ou me abater.

Enfim, a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação e contribuíram para esse trabalho, o meu muito obrigado.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1 O ESVAZIAMENTO DAS ÁREAS CENTRAIS E O DESINTERESSE PARA COM A CIDADE	11
2 O DIREITO À CIDADE E À HABITAÇÃO	15
3 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL	18
4 REFERENCIAIS ARQUITETÔNICOS, PAISAGÍSTICOS E URBANÍSTICOS	25
4.1 BOX HOUSE, SÃO PAULO/SP.....	25
4.2 CONJUNTO RESIDENCIAL PREFEITO MENDES DE MORAES, RIO DE JANEIRO/RJ	27
4.3 CASA PAULISTA , SÃO PAULO/SP	29
4.4 EDIFÍCIO ESTHER, SÃO PAULO/SP	31
4.5 OS EDIFÍCIOS DE USO MISTO	33
5 ESTUDO DE CASO	36
5.1 O CENTRO DA CIDADE	38
5.1.1 POPULAÇÃO RESIDENTE	44
5.1.2 TRÂNSITO E MOBILIDADE URBANA.....	45
5.1.3 SEGURANÇA	46
5.1.4 CONDIÇÕES AMBIENTAIS.....	47
5.1.5 SANEAMENTO BÁSICO, DRENAGEM E ABASTECIMENTO.....	48
5.1.6 ESPAÇOS PÚBLICOS	48
5.1.7 VAZIOS URBANOS, ESTACIONAMENTOS E DEMOLIÇÕES.....	50
6 PROPOSTA	52
6.1 CONDICIONANTES E LEGISLAÇÃO PERTINENTE	56
6.2 PROGRAMA DE NECESSIDADES.....	57
6.3 PROCESSO CRIATIVO.....	57

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS..... 62

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... 64

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Vista geral do projeto Box House.....	26
Figura 2: Interior de umas das unidades do Box House – sala e cozinha.....	26
Figura 3: Edifício principal do Conjunto Pedregulho.....	27
Figura 4: Corredor de acesso aos apartamentos do edifício principal do Conjunto Pedregulho.....	28
Figura 5: Escola primária do Conjunto Pedregulho.....	29
Figura 6: Regiões da cidade de São Paulo onde o governo pretende realizar a PPP de Habitação.....	30
Figura 7: Condomínio Nova Perimetral, Av. Brigadeiro Luís Antônio.....	30
Figura 8: Avenida São Luis nos anos 1940, com o Edifício Esther ao fundo.....	32
Figura 9: Em 1988 a Folha destacava o tombamento do Esther.....	33
Figura 10: Fachada do Edifício Esther, voltado para a Avenida Ipiranga.....	33
Figura 11: Ínsula, prédio romano com comércio no térreo e habitação nos pavimentos superiores.....	34
Figura 12: Dinâmica da habitação convencional X habitação em edifícios de uso misto.....	35
Figura 13: Mapa de Aracaju em 1857.....	37
Figura 14: Outdoor no local da construção do Shopping Riomar, o primeiro da capital.....	39
Figura 15: Material promocional da venda de lotes no bairro Coroa do Meio.....	40
Figura 16: Mercado Municipal de Aracaju, antes da requalificação.....	41
Figura 17: Mercado Thalles Ferraz.....	42
Figura 18: Antigo Colégio Atheneuzinho.....	43
Figura 19: Fachada principal do Museu da Gente Sergipana.....	43
Figura 20: Praça Tobias Barreto, pós reforma.....	44
Figura 21: Estação Caju Bike implantada na Orla de Aracaju.....	46
Figura 22: Calçadão da Rua João Pessoa, no Centro de Aracaju.....	49
Figura 23: Palácio Museu Olímpio Campos, no Centro de Aracaju.....	49
Figura 24: Praça da Bandeira, no Centro de Aracaju.....	50
Figura 25: Mapa de Uso predominante por lote.....	51
Figura 26: Localização do terreno da proposta.....	53
Figura 27: Localização de importantes pontos próximos à área de projeto.....	54

Figura 28: Levantamento de uso da área de projeto e áreas adjacentes.....	55
Figura 29: Condicionantes naturais do terreno.....	56
Figura 30: Volumetria inicial do projeto.	58
Figura 31: Implantação inicial dos volumes e estacionamentos.....	59
Figura 32: Estudo de elementos vazados para ventilação permanente.	60
Figura 33: Estudo da estratégia de peitoril ventilado.....	60
Figura 34: Estudo de esquadria com ventilação permanente.	61

RESUMO

A favela, muito comum em grandes cidades brasileiras é o espaço que o mercado imobiliário fornece para quem tem pouca ou nenhuma renda, criando cidades insustentáveis, com segregação espacial e exclusão social. A moradia está interligada ao direito à cidade. Deste modo, a integração, tanto no sentido social como espacial, deve ser levada em consideração em qualquer proposta de habitação. Uma opção para integrar esses projetos, principalmente de habitação de interesse social, à cidade é implantá-los em áreas que estão entrando em fase de decadência, mesmo que já consolidados, proporcionando novas dinâmicas sociais que foram perdidas com o tempo. No caso, em específico, o incremento das habitações na região central de Aracaju trará uma maior sensação de segurança e dinamicidade para um local movimentado apenas nos horários comerciais. Quem dá vida às cidades é a população e precisamos trazê-la de volta.

PALAVRAS-CHAVES: Habitação Social, Edifício de Uso Misto.

INTRODUÇÃO

Este trabalho consiste numa proposta de edifício de uso misto no Centro de Aracaju-SE. Com as áreas centrais das cidades tornando-se, cada vez mais, monofuncionais (chegando ao abandono em horários não comerciais), este trabalho visa promover a reocupação da área com moradia, viabilizando a multifuncionalidade do local. As etapas deste trabalho foram: revisão teórica para atualização dos conhecimentos em relação ao tema e ao problema; visita *in loco* do Centro da cidade para escolha da área de intervenção; e desenvolvimento da proposta de acordo com aprendizados adquiridos durante o curso de Arquitetura e Urbanismo.

Atualmente, a maioria dos países, reconhece a importância da reabilitação das áreas urbanas centrais para o desenvolvimento sustentável das cidades. Uma cidade sustentável é aquela onde todos têm acesso ao espaço construído com qualidade e de forma justa. As áreas centrais possuem uma excelente infraestrutura urbana e um rico patrimônio imobiliário e cultural, contudo, eles apresentam um quadro de espaços públicos degradados e edificações subutilizadas (MINISTÉRIO..., 2004).

Segundo Bertazzo Filho (2011):

A moradia representa para o cidadão o local do desenvolvimento da sociabilidade privada (das relações familiares, da intimidade, do relacionamento privado), local do abrigo contra as tempestades do sistema econômico (desemprego) e o local da produção de discursos nos quais a casa própria é valorizada em relação à moradia de aluguel e onde se arquiteta a chamada estratégia de sobrevivência.

A proposta de criação de novas moradias em locais que estão entrando em fase de decadência, mesmo que já consolidados, proporciona novas dinâmicas sociais que foram perdidas com o tempo. No caso, em específico, o incremento das habitações na região central de Aracaju trará uma maior sensação de segurança a um local que só consegue ser movimentado durante os horários comerciais. A implantação dessas moradias na região não afetaria a atual situação do trânsito de veículos no bairro, tendo em vista que o público alvo a ser atendido pelo empreendimento é de uma população usuária em potencial de transporte público – trabalhadores da região, famílias pequenas e estudantes.

A análise, ainda que superficial, dos impactos gerados pela implantação do empreendimento mostra-se positiva do ponto de vista da segurança para comunidade, da geração de uma nova dinâmica social no local e contribuindo para a requalificação do Centro de Aracaju.

1 O ESVAZIAMENTO DAS ÁREAS CENTRAIS E O DESINTERESSE PARA COM A CIDADE

Em seu livro, “Morte e Vida das Grandes Cidades” (1961), Jane Jacobs caracteriza o momento em que a sociedade começava a sofrer um aumento vertiginoso do tráfego de veículos e a disseminação da ideologia do urbanismo moderno – que separa a cidade por zonas de uso e destaca edifícios individuais e independentes – que acabaria com o espaço urbano e a vida das cidades (JACOBS, 1961). Mais de cinco décadas depois da publicação de Jacobs, vive-se – com mais intensidade – o que a estadunidense previa; observa-se a importância de se pensar no coletivo e quanto a arquitetura e o urbanismo podem influenciar nas relações humanas.

Segundo Gehl (2013), Jacobs se torna a “primeira voz forte a clamar por uma mudança decisiva na maneira como construímos cidades”. De acordo com a Organização das Nações Unidas (ONU), em 2013, metade da população mundial é urbana e estimativas apontam que até o ano de 2050, 70% da população estará vivendo nas cidades. Assim, as cidades surgem e crescem rapidamente e a velocidade tende a acelerar-se com o tempo. Veloz também é o ritmo dos habitantes dessas cidades; ninguém tem tempo para conversar, trocar ideias, brincar com seus filhos, etc. Tudo se faz no “modo automático”, do jeito mais prático possível – andar nas ruas sem olhar para os lados ou por onde passamos é o cotidiano de muitas pessoas; vias ainda mais largas para os veículos, e minguadas para os pedestres, acabando com qualquer tipo de chance para a troca de experiências entre as pessoas, e dessas com a própria cidade.

Segundo Abrahão (2008)

Com efeito, Jane Jacobs destaca a rua como o principal antídoto contra a fragmentação e a segregação socioespacial das cidades norte-americanas resultantes, a seu ver, do planejamento urbano e da reurbanização modernos. Para ela, a rua assume o status de uma das principais protagonistas no desenvolvimento (positivo) da cidade, pelo seu papel de articuladora de uma rede de usos combinados e complexos, responsável por manter a diversidade e a vitalidade urbana.

Independentes do tempo de existência, todas as cidades devem propor mudanças categóricas em relação às teorias de planejamento urbano e suas prioridades. “Deve-se destacar, como objetivo-chave para o futuro, um maior foco sobre as necessidades das pessoas que utilizam as cidades” (GEHL, 2013).

De acordo com Villaça (1998), as últimas décadas do século XX foram marcadas pela decadência dos centros das grandes metrópoles brasileiras. A população de maior renda migrou para outras regiões, junto com a maioria dos empreendimentos privados; o poder público, pressionado pelos setores dominantes, investiu preferencialmente nesses locais. Paralelamente, as periferias dessas cidades cresceram em ritmo acelerado e sem controle, principalmente pelo uso habitacional da população mais pobre.

Os relatos sobre as experiências vividas pelas grandes cidades norte-americanas, também durante o século XX, são bastante uniformes; em decorrência das diversas mudanças no planejamento, nas políticas urbanas e nos interesses do capital imobiliário, os tradicionais centros perderam sua característica de centralidade para outros locais – os subcentros (BRIGHT, 2000, *apud*, BOTELHO, 2005).

Os centros se tornaram, em geral, grandes áreas de comércio informal. Espaços monofuncionais geram um padrão de vida: são movimentados durante o horário comercial e desertos no restante do tempo. O arquiteto Sérgio Magalhães, em entrevista concedida e publicada em Floresta (2010), afirma que recuperar os centros urbanos é uma necessidade, mas que ainda está somente na fase de discussão e planos. Para que essas ideias saiam do papel, essa retomada dos centros precisa ser encarada como prioridade pelos governos responsáveis, afim de reforçar identidades coletivas.

Entretanto, segundo o arquiteto, os projetos para requalificar os centros urbanos devem ser analisados com cuidado e vincular o uso habitacional, sob pena de expulsar uma parcela da população das regiões centrais.

Para Eduardo Nobre, então professor da FAUUSP e coordenador do grupo de trabalho de urbanismo do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) em São Paulo também em entrevista concedida e publicada em Floresta (2010), as regiões centrais das urbes brasileiras viveram anos de abandono por parte do poder público e de parte da população, que focavam apenas as áreas elitizadas. É importante que os governantes e/ou responsáveis por tais obras voltem a propor usos diversificados para os centros, levando em conta a população que hoje ocupa e interage com esses sítios. O professor Eduardo Nobre afirma ainda que os centros das cidades brasileiras são bastante utilizados, durante o seu horário comercial; é lá que se concentram as instituições públicas, o comércio popular e os grandes equipamentos urbanos. O professor defende o retorno do caráter habitacional nos centros, para que os mesmos voltem a funcionar como espaços urbanos mais vivos.

O esvaziamento dos espaços públicos, principalmente nas regiões centrais, se dá por conta do novo modo de vida das populações. A vida nos espaços públicos é anulada, os mesmos ficam vazios por conta de um cotidiano em que se valoriza a dimensão privada: casas particulares, carros particulares, escritórios particulares, equipamentos particulares. O coletivo é esquecido, quase extinto. Atividades sociais são estabelecidas com a presença de outras pessoas e incluem todas as formas de comunicação entre elas no espaço público. Essa pode ser considerada a função social do espaço urbano - como um local de encontro, que contribui para os objetivos da sustentabilidade social. “Se há vida e atividade no espaço urbano, então também existem muitas trocas sociais. Se o espaço da cidade for desolado e vazio, nada acontece” (GEHL, 2013).

A análise do individualismo dos cidadãos torna-se uma importante ferramenta de compreensão da atual ambiência nas cidades contemporâneas, constituídas por inúmeros grupos sociais excluídos, carregadas de medo e insegurança, que refletem em espaços públicos degradados e esquecidos. Essa segregação é revelada nos modelos de edifícios, na proliferação de grades, muros e cercas elétricas. Esse modelo mórbido de urbanidade atual fortalece-se ao passo que é esquecido o verdadeiro comportamento comunitário e se compartimenta a cidade em utópicas zonas auto-suficientes,

deixando-se de perceber a imensa influencia envilecida que as ações isoladas podem trazer para o todo.

Como consequência, tem-se o desapego para com a cidade e a falta de identidade coletiva. Os espaços públicos parecem não ter importância; o relacionamento entre os cidadãos é natimorto; o medo inconsciente de se misturar ao desconhecido é propagado nas praças, parques, pontos de ônibus: qualquer mínimo lugar onde não se esteja “protegido” pelas típicas muralhas dos nossos condomínios. Devido a esse abandono, os espaços ficam, por conseguinte, sujeitos à marginalidade. (LAURENTINO *et al*, 2014)

No percorrer da sua história, em muitos momentos, o espaço da cidade funcionou como ponto de encontro para os moradores – as pessoas se encontravam, trocavam novidades, fechavam acordos, arranjavam casamentos, artistas de rua as entretinham, havia compra e venda de mercadorias, as pessoas compareciam aos grandes e pequenos eventos da cidade, realizavam-se procissões, o poder se manifestava, festas e castigos eram publicamente realizados – tudo acontecia à vista do público. Hoje, as ruas constituem-se apenas como um caminho para se chegar de um ponto ao outro; esquecendo-se de caminhar e perceber tudo que acontece nas cidades. Cicloviárias vem sendo implantadas em várias cidades pelo mundo como uma opção sustentável e saudável para o transporte. Tal ação melhora a vivência dos cidadãos em suas cidades, além de ter potencial para melhorar a mobilidade urbana e reduzir o número de gases tóxicos emitidos pelos veículos que estariam circulando.

Convidar pessoas a caminhar e pedalar na cidade é um início, mas não basta. O convite deve incluir a opção de se sentar e passar um tempo na cidade. Atividades de permanência são a chave de uma cidade viva, mas também realmente agradável. (GEHEL, 2013)

Cidades que conseguem atrair a população para caminhar e apreciar seu espaço devem ter “uma estrutura razoavelmente coesa que permita curtas distâncias a pé, espaços públicos atrativos e uma variedade de funções urbanas” (GEHL, 2013). Tais elementos aumentam a atratividade e o sentimento de segurança dentro e em volta dos espaços utilizados. Sentir-se seguro é um aspecto decisivo para que as pessoas abracem o espaço urbano. “Em geral, a vida e as próprias pessoas tornam a cidade mais convidativa e segura, seja em termos de segurança percebida ou vivenciada” (GEHL, 2013).

2 O DIREITO À CIDADE E À HABITAÇÃO

Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle. (Declaração Universal dos Direitos Humanos, Artigo 25º, nº 1)

A função primordial da habitação é a de abrigo. Com o desenvolvimento de suas habilidades, o homem passou a utilizar materiais disponíveis em seu meio para tornar esse abrigo cada vez mais elaborado. Contudo, mesmo com essa evolução tecnológica e social, sua função primordial permaneceu a mesma – proteger o ser humano das intempéries e de intrusos (ABIKO, 1995). Sabe-se que a habitação tem várias outras conotações e funções sociais; além de um abrigo, as residências são importantes meios de aproximar relações pessoais, pontos de discussão familiar, etc. E a implantação dessas moradias é algo indiscutivelmente importante ao vermos o panorama que o nosso país se encontra sobre o déficit de habitação.

O déficit habitacional aumentou proporcionalmente ao crescimento populacional, de forma ainda mais rápida e grave; contudo, devido ao difícil acesso à uma moradia adequada (com estrutura, conforto e qualidade) por boa parte da população que veio morar nas cidades, o direito à cidade e à moradia de qualidade passaram por algumas “desventuras”, fazendo com que os moradores de ruas, favelas e cortiços tornassem-se uma lamentável realidade mundial.

As cidades modernas brasileiras, segundo Abramo (2007), é uma espécie de estrutura híbrida, onde temos a junção de dois modelos tradicionais de cidades modernas. O primeiro, identificado como “modelo mediterrâneo” ou “modelo continental” tem sua estrutura apoiada no uso intensivo do solo, formando uma cidade “compacta”. Já o segundo modelo, identificado como “modelo anglo-saxão”, tem sua estrutura baseada no uso extensivo do solo, desenvolvendo uma cidade “difusa”. Assim, temos no Brasil, e na América Latina como um todo, grandes cidades que reproduzem os dois modelos ao mesmo tempo, numa junção identificada por Abramo (2007) como “Cidade Com-Fusa”.

Com a crise do fordismo urbano e a crise do financiamento estatal para habitação, serviços urbanos, etc, na década de 1980, ocorrem diversas privatizações e muitas delas estão ligadas à habitação no nosso país. A lógica do mercado, segundo Abramo (2007), que antes direcionava o mercado de habitação juntamente com o Estado, ressurge como único meio de se adquirir a casa própria. Como nem toda a população consegue ter acesso aos imóveis sob o poder do mercado imobiliário formal, surge uma nova lógica no âmbito habitacional, chamada de “lógica de necessidade”; essa nova lógica cria verdadeiras cidades informais (ou populares) na América Latina, tornando-se a principal forma de acesso da população de baixa renda ao solo urbano.

Segundo Abramo (2007), a existência do mercado informal de solo é atribuída a vários fatores, mas sobretudo, a uma legislação urbanística moderna que dialoga somente com a elite das grandes cidades.

O modelo de cidade formal modernista das elites latino-americanas impõe um conjunto de requisitos normativos que produziu uma verdadeira barreira institucional para a provisão de moradias para os setores populares com rendimento abaixo de três salários mínimos, e induziu a ação irregular e/ou clandestina de loteadores e processos de ocupação popular de glebas urbanas e peri-urbanas. (Rolnik, 1999; Maricato, 2001, *apud* Abramo, 2007)

“Ninguém decide morar numa favela porque quer. A favela é o que o mercado imobiliário disponibiliza para quem tem pouca renda, em geral em áreas que o mercado formal não pode ou não quer ocupar” (ROLNIK, 2009).

A Constituição Federal Brasileira de 1988, no seu Art. 6º menciona que: “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

Já no Art. 225, a Constituição Federal cita ainda:

Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo, e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder

Público e a coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Esse direito à moradia explicitado pela Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948) e pela Constituição Federal Brasileira (1988) é também comentado pela Relatoria Especial da ONU (2010), que, com a supervisão de Raquel Rolnik, cria um guia onde estabelecem-se algumas especificações para um padrão de vida adequado, como:

- Garantia de um lugar para morar sem ameaça de remoção;
- Acesso à educação, saúde, lazer, transporte, energia elétrica, água potável e esgoto, coleta de lixo, áreas verdes e um meio ambiente saudável;
- Proteção efetiva contra frio, calor, chuva, vento, incêndio, inundação, sem riscos de desmoronamento ou outras ameaças à saúde e à vida;
- Acesso aos meios de subsistência, inclusive acesso à terra e a trabalho;
- Uso de materiais, estruturas e organização espacial de acordo com a cultura dos moradores;
- Prioridade às necessidades de grupos específicos, como as mulheres e grupos vulneráveis como crianças, idosos e deficientes;
- Acesso independente da renda ou da capacidade de pagar do morador.

No ano de 2001 o governo brasileiro aprovou a Lei 10.257/2001, denominada oficialmente de Estatuto da Cidade, onde foram fixados princípios que norteiam as ações do Poder Público Municipal, e asseguram a democracia, a partir da participação popular em todas as decisões de interesse público e assegura o direito à Cidade Sustentável (moradia, infraestrutura, transporte, trabalho e lazer), enfatizando a importância da preservação do meio ambiente e da qualidade de vida individual e coletiva.

O fato da existência do mercado informal dentro das grandes cidades como principal meio de acesso à habitação pela população de renda mais baixa e a reprodução de cidades que são, ao mesmo tempo, difusas e compactas, é grave, pois promovem a precarização do habitat. Ao se criar um território difuso, impomos a condição de maior gasto de tempo e dinheiro para o transporte dessa população até

os seus postos de trabalho, cultura ou lazer; contudo, ao criarmos territórios compactos, temos a precarização do habitat humano com o aumento, exagerado, da densidade com todos seus problemas endêmicos, como escassez de sol e ar puro. (ABRAMO, 2007)

A Declaração Universal dos Direitos Humanos, juntamente com publicações da ONU e leis da Constituição Federal esclarecem o que vem a ser o direito à habitação e à cidade para todo e qualquer cidadão. Contudo, o que se vê atualmente é uma distorção total destes conceitos, chegando ao ponto de um grande contingente de cidadãos viver em condições subumanas – desde moradores de ruas à população que vive em situação irregular e insalubre em barracos e palafitas – agravadas pelos problemas trazidos pelas cidades híbridas, estudadas por Abramo.

3 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL

A inclusão de habitação em áreas que se deseja fazer uma requalificação se depara com a questão das Habitações de Interesse Social (HIS). O termo define uma série de soluções de moradia voltada à população de baixa renda prevalecendo nos estudos sobre gestão habitacional e sendo utilizado por várias instituições e agências, ao lado de outros equivalentes, como apresentado abaixo (ABIKO, 1995):

- Habitação de Baixo Custo: termo utilizado para designar habitação barata sem que isto signifique necessariamente habitação para população de baixa renda;
- Habitação para População de Baixa Renda: é um termo mais adequado que o anterior, tendo a mesma conotação que habitação de interesse social; estes termos trazem, no entanto, a necessidade de se definir a renda máxima das famílias e indivíduos situados nesta faixa de atendimento;
- Habitação Popular: termo genérico envolvendo todas as soluções destinadas ao atendimento de necessidades habitacionais.

Neste trabalho, o termo que melhor define o projeto apresentado aqui é o de Habitação Popular, pois não vincula o projeto, obrigatoriamente, à população de baixa renda, não exigindo a definição uma renda máxima das famílias que poderão habitar tal espaço. Sendo uma habitação de custo relativamente baixo e voltado para diversas tipologias de famílias e grupos.

Historicamente, com a implantação do Estado Novo¹, na década de 1930, o Brasil vê uma nova fase nas linhas de financiamento para construção civil, subsidiada nas periferias pelos próprios trabalhadores (CAMPOS, 2005). As primeiras iniciativas para obtenção da casa própria, com a oferta de crédito imobiliário, surgiram nesta fase, onde foi criado os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAP), pelo Ministério do Trabalho, que tinham como principal foco, organizar o setor previdenciário brasileiro, garantindo aposentadoria e pensão aos seus associados em casos específicos, investimentos em setores como o de obras públicas e assistência aos programas sociais do governo – como a construção e/ou conquista de moradias particulares.

Com a nova fase de oportunidades para aquisição de moradia, o Brasil passa a enfrentar outro problema, que é o caso das moradias para cidadão que não eram contemplados pelos IAPs. Buscando solucionar essa problemática, o governo adotou programas habitacionais para regulamentar e prover a construção em massa de moradia para a grande demanda de população carente. Assim, ainda no governo de Getúlio Vargas, a habitação social se tornou um tema bastante discutido, ocasionando reflexões sobre a falta e as condições de moradia. Com muita repercussão durante o Estado Novo, em 1946, no governo de Eurico Gaspar Dutra, foi criado o primeiro programa habitacional brasileiro, chamado Fundação da Casa Popular.

A criação desse programa habitacional representou, para o Brasil, o primeiro grande esforço governamental para tentar solucionar o problema do *déficit* habitacional do país. Contudo, por lidar com grandes financiamentos para populações de renda muito baixa ou sem renda fixa, as dificuldades começaram a atravancar a execução do programa habitacional, causando sua inviabilidade e extinção em 1964,

¹ Estado Novo é o nome do regime político brasileiro fundado por Getúlio Vargas em 1937 e durando até 1945, caracterizado pela centralização do poder, nacionalismo, anticomunismo e por seu autoritarismo.

juntamente com a derrubada do governo de João Goulart e o Golpe Militar². (ANDRADE E AZEVEDO, 1982).

Ainda em 1964, após o Golpe Militar, o governo que se estabeleceu buscou apoio popular e criou uma nova fase para o âmbito da HIS no país; foi criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), juntamente com o Banco Nacional de Habitação (BNH), que tinham como finalidade estimular a construção de moradias de interesse social e o financiamento da casa própria – especialmente pela população menos favorecida monetariamente (MOTTA, 1998). O BNH foi “uma resposta do governo militar à forte crise de moradia presente num país que se urbanizava aceleradamente” (FERNANDES E SILVEIRA, *apud* BONDUKI, 2008).

Entre 1964 e 1965 são criadas, em diversas cidades do país, as Companhias de Habitação Popular (COHABs), empresas públicas ou de capital misto que tinham como objetivo principal atuar na concepção e execução de políticas para redução do déficit habitacional, sobretudo através de recursos oriundos do BNH. Houve, porém, uma distorção na função principal das COHABs; a população carente não tinha condições de comprar as moradias, o que tornava o programa um sistema financeiramente frágil devido à grande taxa de inadimplência causada.

Segundo Maricato (1987), a profunda crise do SFH, se deveu exatamente ao fato de ignorar os setores de menores rendimentos da população e tratar a habitação como uma mercadoria a ser produzida e comercializada em moldes estritamente capitalistas. Na década de 1980 a crise financeira³ compromete mais gravemente os investimentos do SFH, culminando na extinção do BNH em 1986, que transfere para a Caixa Econômica Federal (CEF) suas funções.

França (2013), aponta ainda que as moradias construídas pelo BNH fracassaram ao utilizar os apartamentos construídos para incluir aqueles moradores

² O Golpe Militar de 1964 encerrou o governo de João Goulart, eleito de forma democrática como vice-presidente na eleição que levou Jânio Quadros à presidência. O golpe estabeleceu um regime politicamente alinhado aos Estados Unidos da América e provocou profundas mudanças na organização política do país, bem como na sua vida econômica e social. O período do Golpe Militar vai até 1985, quando Tancredo Neves é eleito, indiretamente, o primeiro presidente civil desde o golpe.

³ A crise financeira que o Brasil passou na década de 1980, também conhecida como “Década Perdida”, tem início na Crise do Petróleo, em 1973. Desde então o Brasil começa a se endividar, pedindo numerosos empréstimos internacionais sob a visão das políticas de desenvolvimento. Contudo, o governo militar da época não conseguiu controlar todo esse dinheiro em caixa e acabou levando o país à falência no início de 1980, sendo um dos motivos que levaram à extinção do regime militar.

dentro de seus bairros e, de uma maneira mais ampla, dentro da cidade. O projeto também foi oneroso para o Estado, pois o obrigou a gastar milhões nas obras. “O setor público teve que gastar rios de dinheiro para levar transporte público até lá. Até hoje não conseguiu levar trabalho. Então, quando você faz essa equação, você vê que o custo é muito mais caro” (FRANÇA, 2013).

No governo Fernando Collor, 1990 a 1992, mais um programa habitacional foi lançado e denominado Plano de Ação Imediata para a Habitação, propondo o financiamento de 245 mil habitações em 180 dias, por meio de contratação de empreiteiras privadas. Propunha-se a apoiar financeiramente programas para construção de unidades e de ofertas de lotes urbanizados, para atendimento de famílias com renda até 5 salários mínimos, financiado a projetos de iniciativas de COHABs, prefeituras, cooperativas, entidades de previdência, etc. (AZEVEDO, 1996); contudo, o plano não cumpriu suas metas.

Já no governo seguinte, de Itamar Franco, 1992 a 1994, criou-se dois novos programas: Habitar Brasil e Morar Município, com recursos oriundos do Orçamento e do Imposto Provisório sobre Movimentação Financeiras (IPMF). Os valores reais de investimento, no entanto, ficaram aquém do previsto (CARDOSO, 2008).

Em 1996, no governo de Fernando Henrique Cardoso (FHC), cria-se a Política Nacional de Habitação (PNH), revelando uma proposta com as análises técnicas e críticas feitas pela oposição ao SFH durante alguns anos. Segundo Maricato (1998), existem virtudes da proposta de FHC:

- 1 – O reconhecimento da cidade ilegal e portanto da extensão dos direitos e da cidadania;
- 2 – Novo conceito de *déficit* incorporando a melhoria de áreas ocupadas precariamente aos programas de política urbana além do conceito da casa pronta;
- 3 – Descentralização da operação dos programas de responsabilidade de governos municipais e estaduais;
- 4 – Diversidade de programas rompendo com a rigidez e a padronização excessiva (...);
- 5 – Reconhecimento da importância da produção associativa provada não lucrativa (...);

6 – Reconhecimento da importância da questão fundiária e urbanística;

7 – Reconhecimento da relevância da participação democrática na gestão da política habitacional através da proposta do Conselho de Política Urbana;

8 – Reconhecimento de que o déficit habitacional se concentra de forma radical nas camadas de rendas mais baixas.

Contudo, apesar das boas intenções refletidas nos pontos da PNH e outros feitos do governo FHC,

A prática efetiva não teve a menor repercussão na imensa exclusão que aí se verifica. As reformas necessárias para tal foram completamente ignoradas e os recursos investidos diminutos para a dimensão do problema.

(...)

A impressão que ficou é de que, no decorrer do período de gestão o governo desistiu de executar uma política social prevista nos documentos iniciais. (MARICATO, 1998).

No governo Lula, 2003 a 2010, a principal política para a habitação foi o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), do Ministério das Cidades, lançado em 2009; tal programa permanece no atual governo de Dilma Rousseff. O PMCMV financia casas e apartamentos para famílias com renda de até R\$ 5 mil por mês, sendo as condições de financiamento variáveis, a partir da renda de cada família. Segundo a própria presidenta Dilma, em uma entrevista concedida ao programa de rádio “Café com a Presidenta”, em 27 de Janeiro de 2014, o programa habitacional já entregou 1,5 milhão de moradias e outras 1,7 milhão foram contratadas.

Entretanto, os modelos de habitação que vêm sendo reproduzidos pelo mercado imobiliário, a partir de subsídios do governo (como o PMCMV), atingiram um patamar tal de consolidação, economicamente viáveis e aceitos pelo mercado, que muitos consideram desnecessária a sua reformulação. Sabe-se que uma HIS não significa, diretamente, uma habitação com arquitetura de má qualidade, sem cuidado na hora do projeto e sem um acabamento adequado. Muitos discutem que uma boa obra de arquitetura para HIS, causaria especulação imobiliária. Tal ideia é totalmente elitista, segundo França (2013):

O discurso de que bons projetos de arquitetura de qualidade resultam em especulação imobiliária e mais segregação é extremamente elitista. Vê os mais pobres como incapazes de decidir sobre suas vidas [...] Ou seja, (o lema é) vamos produzir moradias baratas e distantes, porque assim os mais pobres não vão vender e vão ficar ali.

Ainda segundo França (2013): “Políticas de moradia consagradas no país, de construções padronizadas e de larga escala, podem reforçar a segregação dentro das cidades.” Isso, aliado a falta de percepção que cada cidade, estado e região tem suas peculiaridades culturais, sociais e climáticas, nos fazem chegar ao fato de que o modelo de política de Habitação de Interesse Social brasileiro atual é falho e precisa ser revisto. No Brasil, pensa-se que as moradias populares têm que custar um limite de 70 mil reais e não pode ter mais do que 50 metros quadrados, como se todas as famílias de baixa renda fossem iguais.

A segregação espacial e a exclusão social são consequências da produção de moradias sem compreensão no que diz respeito ao direito às questões coletivas, das necessidades e usos comuns. O atual modelo do PMCMV do governo federal ainda precisa superar a grande diferença entre o tempo de construção das moradias e o de implantação de infraestrutura urbana em seu entorno.

A moradia está interligada ao direito à cidade. Deste modo, a integração, tanto no sentido social como espacial, deve ser levada em consideração nas propostas de habitação de interesse social (seja ela de baixo custo, para população de baixa renda, ou popular), para sua inserção em áreas já consolidadas e não periféricas, promovendo a interação entre moradores para o desenvolvimento social e espacial da cidade. Por isso, levar habitação para áreas já consolidadas é uma das melhores opções para o governo e para os próprios moradores que não vão precisar sofrer com a falta de estrutura urbana.

É necessário destacar ainda outros aspectos negativos sobre o atual modelo dos programas habitacionais:

- Desperdício e subutilização do solo urbano pela tipologia individual térrea;
- Priorização na configuração espacial do transporte individual, com mais vias nos espaços internos dos loteamentos, aumentando custos com

execução do sistema viário, em detrimento de vias para pedestres capazes de promover áreas de convívio coletivo, com menos custo de execução;

- Não previsão de áreas de geração de emprego e renda no próprio conjunto;
- Não existência de equipamentos comunitários, cumprindo basicamente o exigido pela legislação;
- Reprodução de ambientes urbanos massificados e sem identidade;
- Entrega dos empreendimentos sem um trabalho social de conscientização antes, durante, e depois das obras a respeito de como conservar o espaço coletivo, implementando conceitos de cidadania onde tanto a população quanto os órgãos públicos têm direito e deveres (LIMA, M., 2009).

No Brasil, atualmente, 7,2 milhões de famílias necessitam de uma moradia nova e 10,2 milhões de famílias possuem moradia sem infraestrutura básica; a falta de moradia digna para população mais carente, responde por 92% do déficit habitacional brasileiro (MINISTÉRIOS DAS CIDADES, 2004). Em contrapartida, existe, atualmente, um interesse – ainda que pequeno – da comunidade de modo geral para requalificação das áreas centrais de cidades brasileiras, que sofrem com abandono e esvaziamento (PONTES, 2006).

Segundo Ferreira (2012), três parâmetros de diferentes escalas podem ser analisados para exemplificar a qualidade urbanística e arquitetônica de um empreendimento de habitação social, apoiando os caminhos para uma melhor qualidade dos projetos. São eles:

1 – A inserção urbana, englobando parâmetros como infraestrutura e serviços urbanos, localização e acessibilidade e fluidez urbana;

A adequada inserção urbana de um empreendimento habitacional é garantida por boa localização na malha urbana, em regiões com infraestrutura instalada e providas de serviços e equipamentos urbanos. Além disto, o conjunto habitacional bem inserido na cidade deve estar próximo a estabelecimentos de comércio e serviços e de equipamentos de educação, saúde, cultura e lazer. A acessibilidade em tempo adequado a centralidades regionais e locais e a integração à rede de transporte público também são necessárias. (FERREIRA, 2012)

2 – A implantação, que traz consigo a adequação à topografia do terreno, paisagismo e impacto ambiental, formas de ocupação do terreno, áreas comuns e de lazer, densidade e dimensão;

Boa implantação de um empreendimento habitacional pressupõe a sua adequação à topografia do terreno, minimizando os impactos ambientais

decorrentes de elevada movimentação de terra, transição harmoniosa entre os espaços públicos e privados, aprazível conformação espacial do conjunto, estabelecendo boa relação entre as edificações e os espaços livres e verdes, de modo a garantir conforto ambiental e espaços apropriados à permanência e convívio e à circulação. Além disto, deve garantir a integração do conjunto à malha urbana, sem muros e grades, com densidade demográfica e dimensionamento adequados e comprometidos com a otimização do uso e ocupação do solo urbano, principalmente em regiões com infraestrutura instalada e providas de equipamentos e serviços urbanos ociosos ou subutilizados. (FERREIRA, 2012)

3 – As unidades habitacionais que decorrem do custo de construção, conforto ambiental, distribuição das unidades no pavimento tipo, dimensionamento, flexibilidade, desempenho e eficiência, e sustentabilidade.

Boas soluções tecnológicas e de projeto arquitetônico nas escalas da edificação e da unidade habitacional são aquelas comprometidas com a redução dos impactos ambientais, e, sobretudo, com o conforto do usuário, no correto dimensionamento dos ambientes e na adoção de orientações adequadas das edificações, que privilegiem a captação dos ventos dominantes e da iluminação natural, e nos arranjos dos ambientes nas unidades, de modo a atender aos diferentes perfis e composições familiares e grupos sociais. (FERREIRA, 2012)

O que frequentemente verifica-se na produção de habitação social brasileira é a falta de cuidado com o projeto, mal justificado pela urgência de demanda e falta de recursos. Notadamente, e contraditoriamente, é a fase do projeto que pode “colaborar” no processo e propor soluções econômicas e de qualidade.

4 REFERENCIAIS ARQUITETÔNICOS, PAISAGÍSTICOS E URBANÍSTICOS

4.1 Box House, São Paulo/SP

Desenvolvido pelo arquiteto paulista Yuri Vital, este projeto de habitação social e de baixo custo (Figuras 1 e 2) caracteriza-se, segundo Vital (2009) por uma limpeza formal, racionalidade estrutural e baixo custo final de produção. O projeto solicitado pedia “uma arquitetura diferenciada, inovadora e brasileira, já que

tratava-se de um produto para uma incorporadora nova que tem como finalidade a concepção de imóveis com boa qualidade a baixo custo” (VITAL, 2009)

Figura 1: Vista geral do projeto Box House.



Fonte: VITAL, 2014

Figura 2: Interior de umas das unidades do Box House – sala e cozinha.



Fonte: VITAL, 2014

Destinado à população com renda entre 3 e 6 salários mínimos, este condomínio de 17 unidades habitacionais, de 47 m², localizado no bairro de Brasilândia na região norte de São Paulo, mostra que a habitação popular pode ser viabilizada com um bom projeto arquitetônico, e que soluções criativas contribuirão para um resultado ainda mais econômico que os padrões de construção tradicionais. Como reconhecimento desse trabalho de inovação e preocupação à qualidade, mesmo num projeto de baixo custo, o condomínio ganhou diversos prêmios, como “O Melhor da Arquitetura 2010”, promovido pela revista Arquitetura & Construção e o “Prêmio IAB-SP 2008”.

4.2 Conjunto Residencial Prefeito Mendes De Moraes, Rio de Janeiro/RJ

O Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes, mais conhecido como Pedregulho, localizado no Bairro São Cristóvão no Rio de Janeiro, foi projetado pelo arquiteto Affonso Reidy, entre 1947 a 1952, e financiado com os fundos dos IAPs (Figura 3). Com um total de 328 apartamentos para abrigar funcionários públicos do então Distrito Federal, no Rio de Janeiro, atualmente abriga moradores da comunidade (ARQUITETANDO, 2008).

Figura 3: Edifício principal do Conjunto Pedregulho.



Fonte: BONDUKI, 2014

O projeto incorporou elementos que, posteriormente, deram repercussão internacional à arquitetura moderna brasileira, como: a plasticidade (Figura 4), a integração entre as artes e rigor construtivo, etc. Tudo isso em um único empreendimento de habitação social inserido no contexto urbano do Rio de Janeiro, que passava, nos anos de 1950, por uma forte crise de moradia (BONDUKI, 2013).

Figura 4: Corredor de acesso aos apartamentos do edifício principal do Conjunto Pedregulho.



Fonte: BONDUKI, 2014

O conjunto enfoca os espaços abertos e as áreas além da unidade habitacional. “Habitar não se resume à vida no interior de uma casa” (REIDY, 1940, *apud* NAZARETH, 2008); sendo assim, a proposta do Pedregulho é a composição entre a moradia (com duas tipologias: 1 e 2 dormitórios) e o espaço externo, instalando serviços complementares às famílias na mesma área do edifício principal, como: jardim-de-infância, maternal, berçário, escola primária (Figura 5), mercado, lavanderia, centro sanitário, quadras esportivas, ginásios, piscina, vestiários e centro comercial.

Figura 5: Escola primária do Conjunto Pedregulho.



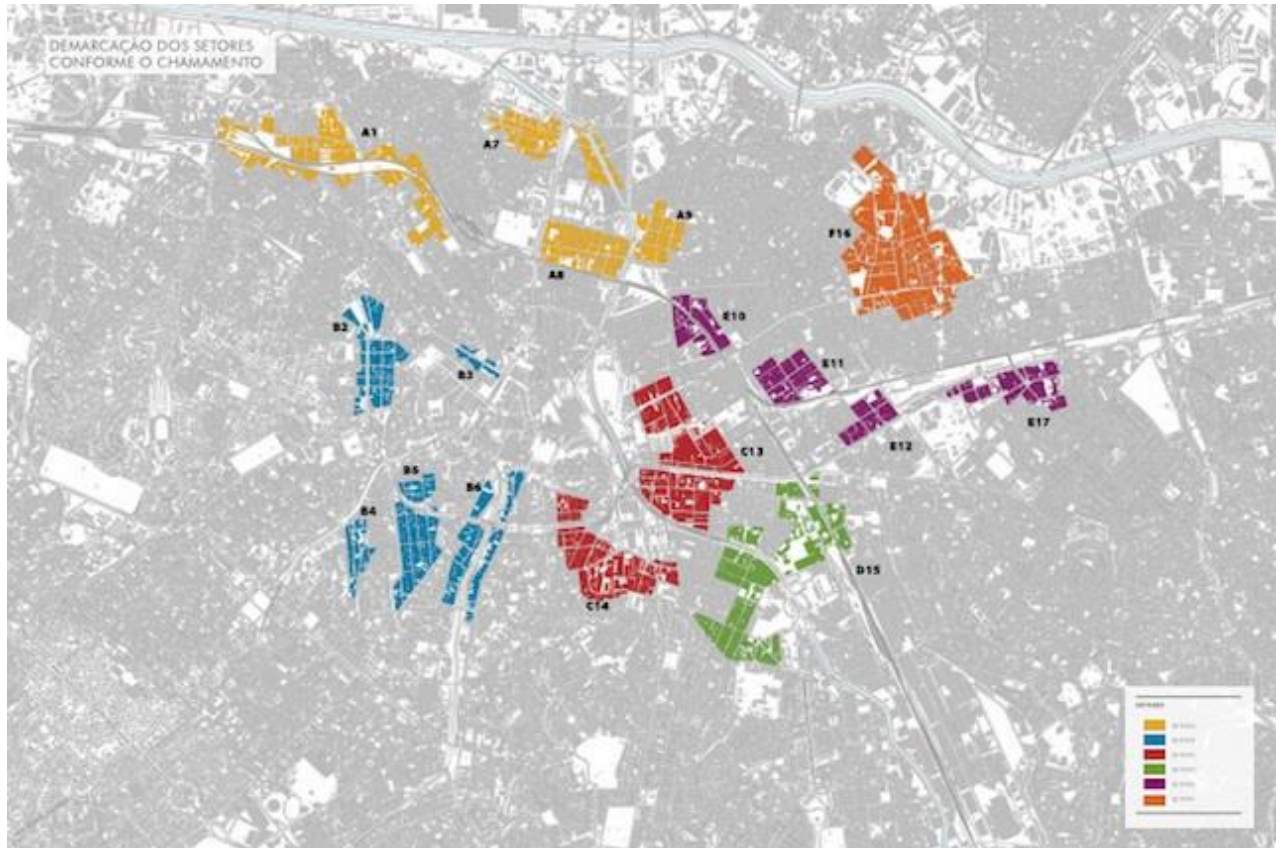
Fonte: SPLINDER DA SILVA, 2014

4.3 Casa Paulista , São Paulo/SP

A região central de São Paulo, que chegou a perder 100 mil habitantes nos últimos 30 anos, é alvo da primeira Parceria Público-Privada (PPP) do país, para a construção de cerca de 16 mil unidades habitacionais voltadas para população com baixa e média renda. Dessas, 63% serão para Habitação de Interesse Social, e os outros 37% para Habitação de Mercado Popular (SINDICATO..., 2014).

A proposta original da Agência Casa Paulista era de mais de 20 mil unidades numa grande área no Centro da capital paulista (Figura 6); contudo, por conta de informações desencontradas e levantamentos arbitrários sobre a área – que incluíam edifícios devidamente ocupados por residências, comércios e serviços (Figura 7) – a área foi modificada. O projeto só foi revisto por conta de manifestações contra as desocupações indevidas. A comunidade que, atualmente, mora e tem seus negócios na região se juntaram para não perder suas propriedades. As reclamações foram levadas à Câmara Municipal e, conseqüentemente, o decreto foi revogado e as áreas, devidamente ocupadas, retiradas da área de projeto (DURAN e MURIANA, 2013).

Figura 6: Regiões da cidade de São Paulo onde o governo pretende realizar a PPP de Habitação.



Fonte: DURAN e MURIANA, 2014

Figura 7: Condomínio Nova Perimetral, Av. Brigadeiro Luís Antônio.



Fonte: DURAN e MURIANA, 2014

Por conta das manifestações e erros de levantamento da área, o projeto estava parado até Outubro de 2013, quando o Tribunal de Justiça de São Paulo liberou a construção das unidades (DIAS, 2013).

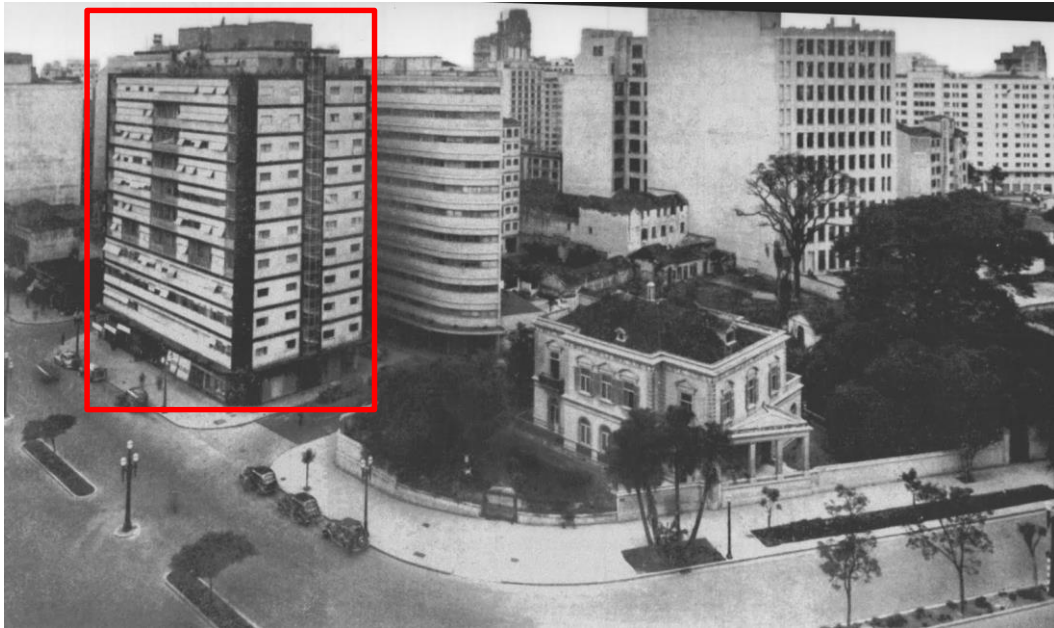
Segundo Iapequino (2014), a proposta não é somente mais um projeto habitacional; ele funciona como um projeto de desenvolvimento urbano e social, trazendo moradores para as proximidades de seus empregos e do transporte de massa, reduzindo, conseqüentemente, os deslocamentos. Ainda segundo o Sindicato ... (2014), o projeto visa o uso misto – com unidades residenciais e espaço para instalação de comércio e serviço. Além dessa junção de habitação e comércio/serviço num mesmo espaço, o projeto visa ainda ter uma variedade de moradores num mesmo edifício, assim como o Edifício Copan, também na capital paulista, que conta com apartamentos de 26 m² à 219 m².

Sendo uma PPP, o vencedor da licitação será renumerado pela comercialização e administração dos empreendimentos por 20 anos. O valor recebido pela empresa administradora será usado para manutenção do empreendimento, além de financiar a taxa de condomínios dos moradores de baixa renda, que não poderá passar de R\$ 100,00 (DIAS, 2013)

4.4 Edifício Esther, São Paulo/SP

Construído na década de 1930 para ser a sede do escritório da Usina de Açúcar Esther, o projeto de Vital Brazil e Adhemar Marinho situa-se na Praça da República, Centro da cidade de São Paulo. O Edifício Esther (Figura 8) conta com salas comerciais de variadas dimensões e apartamentos nos demais andares do edifício, o edifício, inspirado na escola alemã de artes e arquitetura, Bauhaus, foi um dos primeiros edifícios do país a utilizar o conceito de uso misto.

Figura 8: Avenida São Luis nos anos 1940, com o Edifício Esther ao fundo.



Fonte: LEVATI, 2014

Segundo Levati (2012), a partir de 1940, artistas, pintores, escritores e jornalistas começam a habitar o edifício. Ganhando importância dentro da sociedade paulistana, o edifício foi, por cerca de 20 anos, um dos endereços mais desejados da capital; entretanto, em 1965, o escritório da Usina de Açúcar Esther mudou novamente sua sede para o interior de São Paulo, a fim de conter gastos. O começo de decadência do edifício começa quando a família proprietária do edifício deixa de fazer sua manutenção e vende todas as unidades.

Os novos condôminos, responsáveis pela manutenção do edifício, acabou por deixar o edifício se descaracterizar – chegando a ser utilizado como cortiço e colocando grades nas passagens do térreo.

Em 1988, o edifício é tombado pelo patrimônio (Figura 9), junto com o Edifício Martinelli, também na capital paulista, como responsáveis pelo início da verticalização da cidade de São Paulo. Contudo, o tombamento não previa práticas de restauração e conservação do edifício, deixando-o, ainda, descaracterizado e abandonado (Figura 10). A única esperança de edifícios tombados, mas que não recebem investimentos públicos para restauração e manutenção, são as iniciativas privadas, como aconteceu com a cobertura do Edifício Esther, que foi reformada, voltando a sua condição original (LEVATI, 2012)

Figura 9: Em 1988 a Folha destacava o tombamento do Esther.



Fonte: LEVATI, 2014

Figura 10: Fachada do Edifício Esther, voltado para a Avenida Ipiranga.



Fonte: LEVATI, 2014

4.5 Os edifícios de uso misto

O mercado imobiliário e as cidades brasileiras começam a redescobrir os edifícios de uso misto ou, como são chamados agora, *mixed-use*. A motivação para esse movimento vai desde os crescentes problemas de mobilidade urbana enfrentados nas médias e grandes cidades, até a necessidade das incorporadoras de diluírem o risco dos empreendimentos não darem certo (NAKAMURA, 2012). Apesar de estar em voga atualmente, a tipologia mista vem desde a antiguidade (Figura 11),

onde os locais de trabalho, moradia e lazer eram próximos ou sobrepostos, facilitando o deslocamento das pessoas. Com a modernização da mobilidade e a Revolução Industrial, os edifícios e as zonas foram se separando, chegando ao simples ato cotidiano de ir à padaria ser feito de automóvel.

Figura 11: Ínsula, prédio romano com comércio no térreo e habitação nos pavimentos superiores.



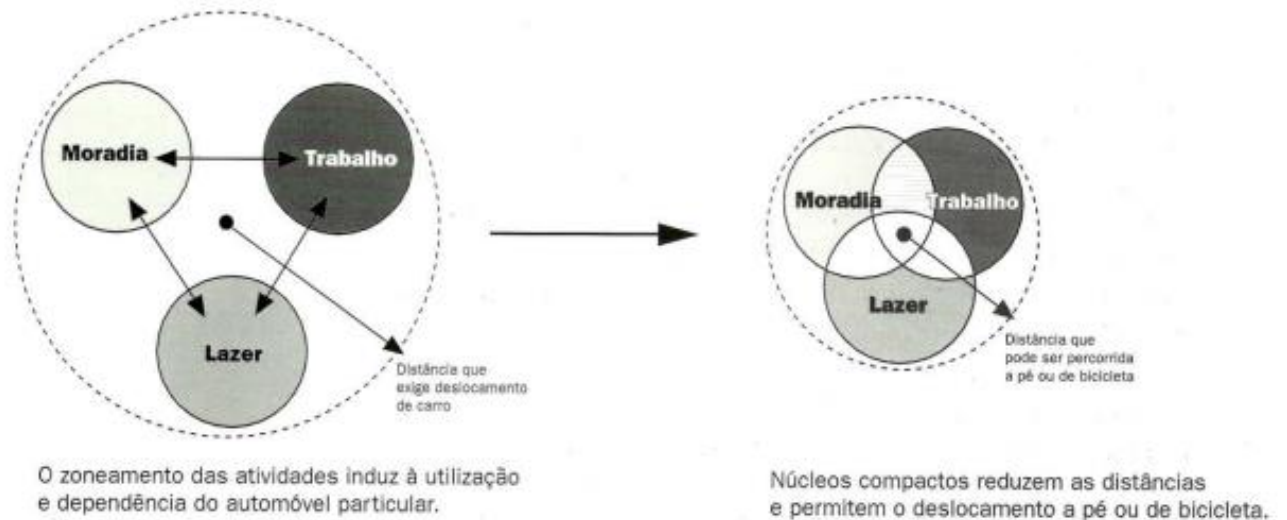
Fonte: LAGES, 2014

Como exemplo da arquitetura moderna do uso misto, temos as Unidades de Habitação do franco-suíço Le Corbusier, como a *Unité d’Habitation Marseille*. As unidades incorporavam os “complementos” necessários para um grupo viver comodamente, dispendo de tudo necessário ao alcance de um trajeto a pé. A tipologia particular da unidade de habitação proposta por Le Corbusier foi classificada como “anti-urbana”, pois reproduziam um modelo de vilarejo em contraposição à grande cidade e o convívio social fora dessas unidades. (SAMPAIO, 2002, *apud*, VECCHIATTI, 2012)

No Brasil, temos exemplos emblemáticos como o Edifício Copan, em São Paulo, e o Conjunto JK, em Belo Horizonte, ambos projetados por Oscar Niemeyer. A partir da década de 1930, os edifícios mistos começaram a surgir nas

grandes cidades brasileiras. Empreendedores e moradores acabaram aprovando a tipologia (Figura 12); os empreendedores, por conseguirem construir imóveis altamente rentáveis na área habitacional e comercial; e os moradores, por terem maior comodidade ao ter áreas de comércio básico à alguns passos de casa (VECCHIATTI, 2012).

Figura 12: Dinâmica da habitação convencional X habitação em edifícios de uso misto.



Fonte: ROGERS, 2014

Segundo Moreno (2002, *apud*, VECCHIATTI, 2012), as edificações deveriam retomar o conceito de uso misto, trazendo a convivência social, a vida nas ruas e reduzindo alguns problemas de mobilidade urbana.

“O uso misto é o caminho ideal de alcançar densidade, pois diferentes funções têm demandas diferentes. As lojas querem estar próximas às ruas; escritórios gostam da luz do sol, mas não a incidência direta de luz solar; e finalmente, as casas, gostam de vistas e sol na sacada. Portanto, misturando as diferentes funções, você pode aumentar significativamente a densidade, e como resultado não apenas melhora o consumo de energia da cidade, mas também melhora a vida social, pois terá uma cidade que é povoada por diferentes pessoas em diferentes momentos, 24 horas por dia. Desta forma, não terá bairros suburbanos mortos ou parques empresariais mortos. Você terá uma cidade vibrante 24 horas.” (INGELS, 2009, *apud* VECCHIATTI, 2012)

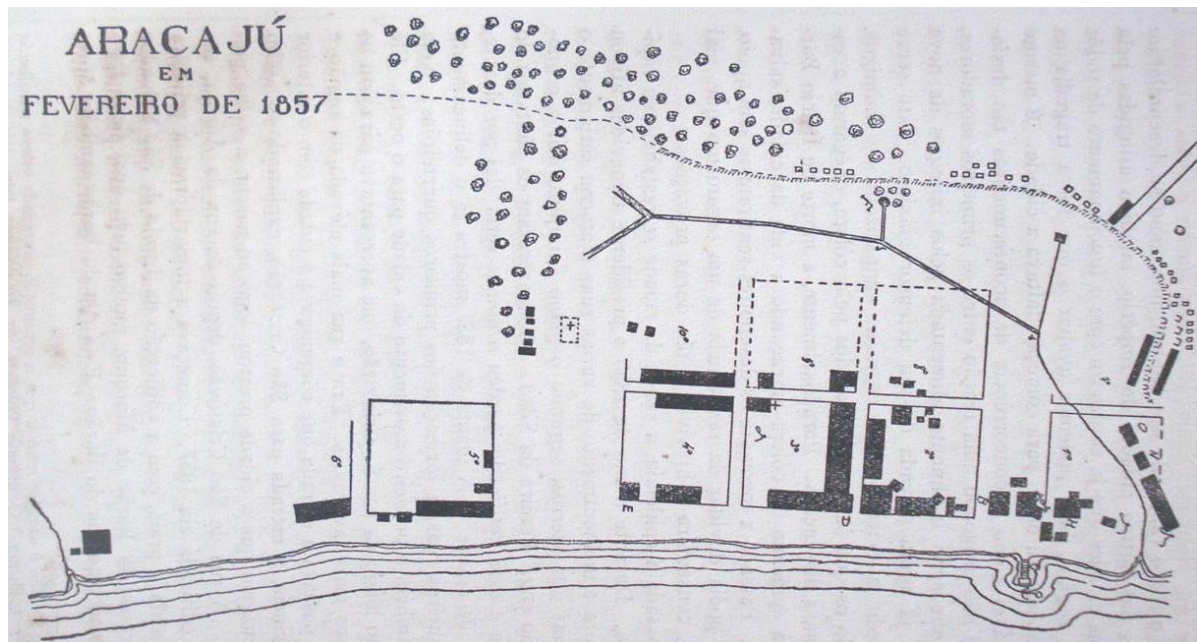
5 ESTUDO DE CASO

A cidade de Aracaju, fundada em 1855 para ser a capital da capitania de Sergipe Del Rey, em substituição à antiga São Cristovão, foi determinada por diversos fatores, entre eles, o fator econômico – a necessidade da construção de um novo porto no Rio Sergipe para a troca de mercadorias com o restante do país, sem depender do porto de Salvador. Outro fator importante foi o geográfico, pelo fato da cidade estar localizada numa planície, o que favorecia sua expansão – visão de Inácio Joaquim Barbosa, então presidente da província e responsável pela transferência da capital.

Na região onde a cidade foi fundada, existia um pequeno povoado na Colina de Santo Antônio, primeiro núcleo habitacional da área. Contudo, o projeto não foi implantado neste local, e sim perto dele, numa área plana, às margens do Rio Sergipe. O responsável pelo projeto da cidade foi o engenheiro Sebastião Basílio Pirro e sua proposta para “o desenho urbano da cidade constava de 32 quadras, de 110m x 110m cada uma, com malha viária ortogonal, em traçado de tabuleiro de xadrez” (LOUREIRO, 1983).

Como descrito no jornal O Estado de Sergipe, de 1935, Aracaju era uma “metrópole caracteristicamente artificial, na melhor concepção da palavra, as ruas de Aracaju obedecem, virtualmente, ao traçado moderno” (LOUREIRO, 1983), assim como outras cidades modernas projetadas na época, como Camberra, na Austrália. “O ‘quadrado de Pirro’, como ficou conhecido o projeto da cidade (...) ocupou uma área recoberta por terrenos alagadiços e manguezais, às margens dos riachos Aracaju, Olaria e Caborge, extintos afluentes do rio Sergipe” (PORTO, 1991) (Figura 13).

Figura 13: Mapa de Aracaju em 1857.



Fonte: Revista de Aracaju nº 02, 1944. Blog Aracajuantigga, 2014

O atual Centro Histórico de Aracaju representa a centralidade responsável pelo começo do desenvolvimento da cidade, onde as mais diversas funções e valores surgem, entre eles políticos, administrativos, econômicos, sociais, cívicos e simbólicos. Além de serem elementos importantes para compreensão dos hábitos, tradições e relações sociais, que são representações de uma sociedade.

Por motivos econômicos, nem toda população de Aracaju poderia construir suas casas dentro do “quadrado de Pirro”, pois as mesmas deveriam seguir as condições do Código de Posturas imposto – entre as exigências, os telhados das construções não poderiam ser de palha nem com alinhamentos fora dos determinados (LOUREIRO, 1983). Assim, a população com menor poder aquisitivo começa a estabelecer-se ao norte do “quadrado de Pirro” – atual bairro Industrial.

A afirmação efetiva da cidade como capital de Sergipe acontece a partir de 1900, com investimentos para melhorar a infraestrutura, serviços e equipamentos públicos locais; este período de efetivação como capital do estado, estende-se até os anos 30 do século XX. A expansão da cidade se torna mais visível a partir de meados da década de 30 e princípios dos anos 40 (NERY, 2003). Neste período a cidade passa pela “necessidade de redefinição de sua função econômica, uma vez que a

atividade portuária entra em franca decadência” (LOUREIRO,1983) – motivo principal de sua fundação.

5.1 O Centro da cidade

A função administrativa e o desenvolvimento da indústria têxtil, juntamente com a decadência das culturas do açúcar e do algodão – que contribuiu para a migração do campo para a cidade –, favoreceram o crescimento da população aracajuana (RIBEIRO,1989). A cidade se expande em várias direções, em especial para a região oeste seguindo o eixo rodoviário, onde se instala a população menos favorecida, em terrenos mais baratos que eram, quase sempre, desprovidos de infraestrutura urbana e distantes do Centro da cidade. Outro vetor de expansão segue a direção sul, ao contrário da anterior. Esse processo, por sua vez, beneficia a população mais abastada, incluindo a venda de lotes pela prefeitura de novas áreas que foram aterradas e urbanizadas, dotadas de infraestrutura contíguas ao centro tradicional – diferente do setor em que se instalou a população com menor poder aquisitivo.

A década de 60 é marcada por um crescimento econômico de Aracaju e do Estado de Sergipe. A população urbana do município de Aracaju passa de 67.519 habitantes em 1950 para 112.516 em 1960 e 179.276 em 1970 (LOUREIRO,1983). Um fato em especial deve ser destacado neste momento: a descoberta de petróleo no Estado em 1963 e a instalação da Petróleo Brasileiro S/A (Petrobras) logo em seguida. Este fato causou grande impacto na capital que, segundo Ribeiro (1989):

(...) ganhou novo impulso com a fixação dos empregados da Petrobras e os serviços diretamente estimulados pela sua presença, como o setor bancário, os serviços de transporte e de reparação, o comércio de gêneros alimentícios e o próprio setor imobiliário.

A partir desses fatos que impulsionaram o desenvolvimento da cidade na década de 1960, os investimentos, tanto os públicos quanto os privados, começaram a ser “injetados” em áreas periféricas da cidade em expansão, deixando o Centro sujeito ao esquecimento, marginalização e subutilização. Equipamentos

urbanos localizados no local – antes utilizados apenas pela população de classes mais abastadas que viviam nos seus arredores – começam a dar sinais de degradação, atraindo ao seu redor, lojas populares e o comércio informal.

A partir de meados de 1980, o Centro de Aracaju sofreu profundas transformações e um alargamento considerável de sua área – tudo isso, acompanhado por um significativo processo de deterioração e abandono. Pode-se destacar, dentro dessa situação de abandono do Centro pelos lojistas e moradores, a inauguração do Shopping Riomar (Figura 14), primeiro *shopping center* da cidade, em 1989 e o conseqüente desenvolvimento do bairro Coroa do Meio (Figura 15).

Figura 14: Outdoor no local da construção do Shopping Riomar, o primeiro da capital.



Fonte: Blog Aracajuantigga, 2014

Figura 15: Material promocional da venda de lotes no bairro Coroa do Meio.

EXEMPLO DE MATÉRIA PROMOCIONAL

Aqui Você É O Rei.



Coroa Do Meio. A Nova Atalaia.

Lotes A Partir De 300 Mil, Financiados Em 36 Meses.

Aqui você vai viver os melhores dias de sua vida. Tudo aquilo que vive apaixonado: seu azul acanhado, uma criança gostosa pra abraçar, um bairro charmoso e com todas as facilidades à sua volta. Tudo isso você vai encontrar no Coroa do Meio. O primeiro lançamento da nova Atalaia.

Para ser mais exato, Coroa do Meio tem um preço de custo que você nem imagina.

Uma Maria exclusiva para se apaixonar.

Uma Maria particular, um bairro, o mar azul todo dia... você tem pensado nisso?

E além de Maria, o/a rei/a que tem mais no Coroa do Meio: clubes, hotéis, mais exclusividade para passeios, centros comerciais sofisticados, escola, sistema integrado de transporte afluente para a cidade e um maravilhoso e pacífico Centro Comunitário. Com salão de festas, salão de jogos, centro médico, quiosque de esportes, local para exposições, playground e biblioteca.

E tem mais: um preço com 135 mil metros quadrados de verde.

E se é tão grande que você pode dividir com Amado, irmão. Afinal, a nossa cidade estera

mentre precisando de um lugar assim para as horas de lazer e recreação. E por falar em verde, a Avenida da Praia vai ser um espetáculo: árvores capatazes, muitos coqueiros, banhos e quiosques para você curtir "aquela" contemplação.

Nova Atalaia o melhor bairro de Aracaju.

Apartir de 3 metros do centro, um bairro com todo a infraestrutura de uma grande cidade: ruas asfaltadas, água, luz, telecom-fica, gás de cozinha na porta e nos pontos dos ruas, além de escolas e universidades.

Para mais informações, ligue para o número 0800 000 000.

Coroa do Meio
A Nova Atalaia

PLANSE
Imobiliária, Financiadora e Construtora Ltda.
Rua Manoel de Medeiros, 272
32110-110 - 322-9800

DESCODE
Imobiliária S.A.
Rua Manoel de Medeiros, 272
32110-110 - 322-9800

SOLAR
Imobiliária S.A.
Rua Manoel de Medeiros, 272
32110-110 - 322-9800

Comior
Imobiliária S.A.
Rua Manoel de Medeiros, 272
32110-110 - 322-9800

Imobiliária
GENERAL ALBERTO FRANCO
PROFESSOR RAFAEL DE MENEZES
ALVARO BASTOS DE LIMA
EMPRESA MÓDULO DE SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS
(SUA) NEGÓCIO DE ADMINISTRAÇÃO
IMOBILIÁRIA

GAZETA DE SERGIPE

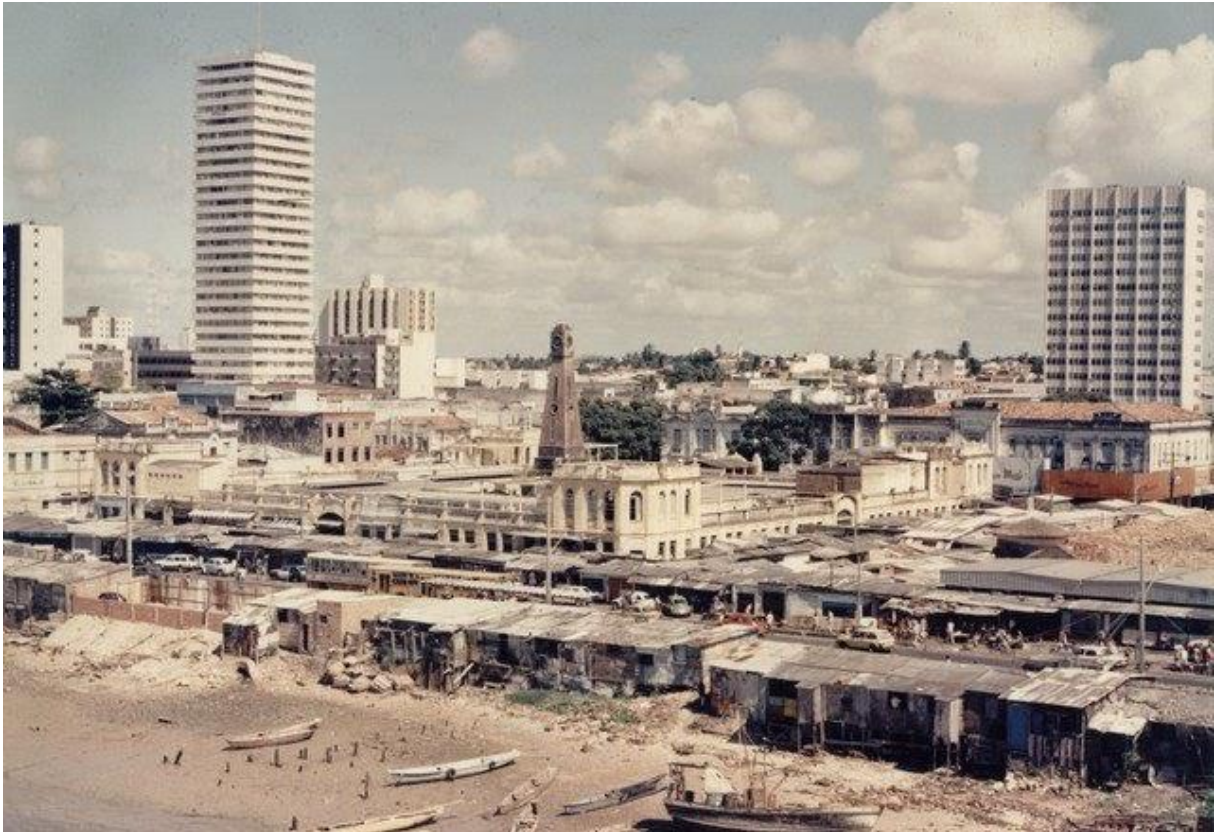
Aracaju, 30 de setembro de 1976 Pág. 15

Fonte: Blog Aracajuantigga, 2014

Já na década de 1990, “o Mercado Central de Aracaju (Figura 16) apareceu como um dos exemplos mais contundentes do processo de degradação da área central desta cidade” (LIMA, E., 2007), chegando a afirmação de que:

O processo de ‘empobrecimento’ sofrido pela área central de Aracaju teve no Mercado uma das facetas mais reveladoras. A presença de atores sociais marginalizados, como prostitutas, meninos ‘tombadinhas’ e ‘cheira-colas’, mendigos, entre outros, somados ao crescimento desenfreado do comércio informal, principalmente ao ocupar ruas e logradouros próximos, transformando-os indistintamente numa feira complexa e super adensada, tiveram influencia decisiva no re-ordenamento sócio-espacial do Mercado Municipal. (LIMA, S., 2004, *apud*, LIMA, E., 2007).

Figura 16: Mercado Municipal de Aracaju na década de 1990, antes da requalificação.



Fonte: Grupo Minha Terra é Sergipe, 2014

Têm-se ainda o surgimento do bairro Jardins, voltado a classes mais nobres da capital, juntamente com a inauguração do segundo *shopping center* da capital – o Shopping Jardins, em 1997.

Todo o processo de congestionamento, de desvalorização sofrido pelo Centro da cidade e o surgimento dos novos centros de compra para as classes mais abastadas – os *shoppings centers* – apresentou-se como fator decisivo para que diversos comerciantes resolvessem transferir suas lojas para essas áreas, mais propícias à ampliação e manutenção de seus estabelecimentos (LIMA, E., 2007). Assim, o comércio que antes tinha como público alvo as camadas mais elitizadas da população mudou-se para outras localidades. De acordo com França (1999),

a dificuldade de estacionar, a insegurança e o burburinho do centro têm retirado as classes mais abastadas, que hoje já dispõe de outros locais mais confortáveis e menos congestionados, próximos as suas áreas residenciais.

No entanto, ao final da década de 90, seguindo as tendências das políticas urbanas contemporâneas de dotar as áreas centrais de elementos mais propícios para o consumo cultural e turístico, foi elaborado um dos projeto de “revitalização” desta área. O projeto procurava transformar a área num local apto não só para a prática comercial, como também para novas formas de ocupação do espaço e prestação de serviços, diversificando o uso do solo.

Dessa época, temos a revitalização do Mercado Municipal (Figura 17), melhoramentos urbanísticos – a exemplo de ampliação e desobstrução de ruas e avenidas –, preservação de monumentos ligados à história aracajuana, revitalização de praças, entre outras ações que começaram a ser planejadas seguindo esse novo pensamento.

Figura 17: Mercado Thalles Ferraz.



Fonte: A IDENTIDADE..., 2014

Mais recentemente, temos as intervenções em edifícios como o antigo Colégio Atheneuzinho (Figura 18), que hoje abriga o Museu da Gente Sergipana (Figura 19), e a revitalização de praças como a Tobias Barreto (Figura 20).

Figura 18: Antigo Colégio Atheneuzinho.



Fonte: Museu da Gente Sergipana, 2014

Figura 19: Fachada principal do Museu da Gente Sergipana.



Fonte: Museu da Gente Sergipana, 2014

Figura 20: Praça Tobias Barreto, pós reforma.



Fonte: FONTENELE e GOMES, 2014

5.1.1 População residente

Assim como outras cidades, Aracaju tinha, inicialmente, seu foco na região central. Habitação, comércio e serviços se encontravam no local onde melhor se tinha infraestrutura, no Centro da cidade; e por isso, quem habitava tal local eram os grupos sociais mais abastados economicamente e que tinham seus empreendimentos na área. Com o passar do tempo e o advento do automóvel os habitantes do Centro encontravam melhores condições de vida e lazer em locais mais distantes, tomando o rumo das periferias – antes habitadas pela população mais carente. Iniciou-se, assim, a tendência separatista dos bairros de Aracaju, que apenas se fortaleceu com o decorrer do tempo: norte e noroeste – bairros operários, sul – bairros da elite (DINIZ, 1963; MENEZES, 1978, apud PORTO, 2003).

Seguindo o que acontece geralmente em capitais e cidades de médio e grande porte, o Centro de Aracaju foi essencialmente ocupado pelo comércio, tornando-se um local com pouco fluxo após o fechamento das lojas. De acordo com o último censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE), em 2010, o Centro de Aracaju possuía 7.572 habitantes. Comparado com a mesma

pesquisa, em 1996, onde residiam 9.255 pessoas, nota-se um declínio populacional de cerca de 18% em apenas 14 anos.

5.1.2 Trânsito e Mobilidade Urbana

Em Aracaju, verifica-se uma mistura de dois modelos de mobilidade urbana inacabados: o europeu, que investe no transporte público (exemplificado pelos terminais de integração do transporte público); e o “americano”, valorizando e priorizando o espaço para carros particulares (SANTOS JÚNIOR, 2012). A mobilidade urbana das capitais brasileiras, em geral, encontra-se neste dilema, que inclui Aracaju, mesmo sendo uma capital pequena, quando comparada às grandes metrópoles do Nordeste, por exemplo.

Segundo o IBGE (2009), Aracaju contava com uma frota de 119.476 mil automóveis. Constata-se que se deslocar pela cidade em alguns horários é quase impossível, ou é preciso ter paciência; a estrutura viária está mal estruturada e inflacionada de carros, carroças, motociclistas; O transporte público é superlotado e de condições precárias, não atendendo a população com eficácia (ROCHA, 2013).

Um dos poucos aspectos positivos da mobilidade na capital sergipana é o sistema de transporte integrado que atende à população, mesmo que de forma ineficiente. Outro fator positivo é a presença de ciclovias nas principais avenidas da cidade, contudo, esse sistema ainda precisa ser melhorada e ampliada – deixando mais áreas da capital com acessibilidade e segurança aos ciclistas.

Ainda sobre o transporte alternativo aracajuano, em março de 2014, a prefeitura de Aracaju, juntamente com a empresa NET, entregou à capital o programa Caju Bike – composto por estações inteligentes, conectadas a uma central de operações via wireless, alimentadas por energia solar, distribuídas em pontos estratégicos da cidade, onde os clientes cadastrados podem retirar uma bicicleta, utilizá-la em seus trajetos e devolvê-la em qualquer das estações. Segundo informações oficiais do programa, o projeto tem como objetivo introduzir a bicicleta como modal de transporte público saudável e não poluente; combater o sedentarismo da população e promover a prática de hábitos saudáveis; reduzir os engarrafamentos e a poluição ambiental nas áreas centrais das cidades; promover a humanização do

ambiente urbano e a responsabilidade social das pessoas. Com 10 estações já em funcionamento (Figura 21) e outras 10 em implantação, até o mês de junho, o programa já contabiliza quase 9000 viagens realizadas.

Figura 21: Estação Caju Bike implantada na Orla de Aracaju.



Fonte: Prefeitura Municipal de Aracaju, 2014

Observa-se intenso fluxo de pessoas, bicicletas, carros, ônibus e outros modos de transportes nas estreitas vias do Centro de Aracaju acabam provocando situações estressantes como lentidão e congestionamentos constantes – além de formar um ambiente inseguro para pedestres e ciclistas.

Em maio de 2014, o Ministro das Cidades, Gilberto Occhi, em visita à Aracaju anunciou o investimento de R\$ 113 milhões em obras de mobilidade urbana através do Programa de Aceleração do Crescimento 2, do governo federal. Essas obras incluem corredores exclusivos de ônibus, reforma e implantação de novos terminais de integração, estacionamentos funcionais, entre outras.

5.1.3 Segurança

Durante os estudos e observações, constatou-se que além dos problemas já encontrados na área central, outro que vem criando empecilhos para que as pessoas frequentem o Centro é o sentimento de insegurança. Este sentimento é percebido quando observa-se que poucas pessoas circulam nesta área em horários

não comerciais e se deparam com moradores de rua, pontos de droga e prostituição, bem como a falta de policiamento já citados.

Devido ao sentimento de insegurança e outros fatores já citados, as pessoas passam a frequentar menos o Centro, reforçando a constatação que os locais onde tem circulação de pessoas, quando existe movimentação, são os mais procurados para as vivências urbanas.

5.1.4 Condições Ambientais

Sob o ponto de vista do conforto térmico, o Centro de Aracaju possui em sua configuração vários fatores que contribuem para elevar o nível de desconforto no ambiente e a insatisfação das pessoas que circulam, trabalham ou residem. Entre os fatores, destaca-se:

- Pouca ou inexistente presença de vegetação e dispositivos que colaborem para a incidência de sombreamento natural no ambiente.
- As características das edificações influenciam negativamente no conforto térmico, favorecendo a concentração do calor. A maior parte das edificações foram construídas em lotes estreitos e sem circulação lateral – ocupação típica da época em que a cidade foi fundada – dificultando a circulação do ar, gerando barreiras para a renovação do mesmo e criando micro climas desfavoráveis.

Sob o ponto de vista do conforto lumínico, a configuração das edificações e os materiais utilizados nos revestimentos dos pisos e paredes favorecem a fadiga visual, ofuscamento, redução da eficiência visual e até mesmo acidentes. No período noturno, a iluminação artificial é deficiente tanto nos calçadões, quanto nas principais praças, prejudicando a visibilidade e provocando sentimento de insegurança. Um bom projeto de iluminação visa não somente a iluminação do ambiente em si, mas a garantia que determinado local seja frequentado e valorizado.

Outro problema do Centro de Aracaju, é o desconforto acústico no turno diurno; a quantidade de veículos e pedestres que circulam na região, somado à falta de controle no uso de equipamentos de som utilizados pelos comerciantes, gera um ambiente estressante e prejudicial à audição.

5.1.5 Saneamento Básico, Drenagem e Abastecimento

O Centro de Aracaju foi a primeira área da capital a receber infraestrutura, ainda no início do século XX (1908). Quanto ao esgotamento sanitário, o bairro conta com toda a infraestrutura necessária, assim como o abastecimento de água, possuindo a estrutura mais antiga da cidade, instalada em 1914 (SOUZA, 2008). Em relação à drenagem, Aracaju conta com seis bacias para as quais se dirigem inúmeros cursos d'água que, em sua maioria, já possuem canais que permitem o escoamento das águas pluviais. Contudo, este sistema de drenagem falha quando os volumes de chuva são acima do normal, resultando em um grande número de ruas alagadas por conta dos canais e bueiros não conseguirem dar conta do volume de água, fato agravado pela falta de educação dos habitantes que jogam lixo nas ruas, que acaba por entupir os bueiros.

5.1.6 Espaços Públicos

Espaços públicos, por definição é aquele que é de uso comum e posse coletiva. Contudo, existem os espaços que são totalmente livres e os que, mesmo público, possuem certa restrição ao acesso. Dentre os espaços públicos de livre acesso, destacam-se quatro categorias: Espaço de circulação (como ruas e praças); Espaços de lazer e recreação (como um parque, playground, pista de skate); Espaço de contemplação (como um jardim público, um monumento); Espaço de preservação e conservação, como uma reserva ecológica (O ESPAÇO, 2011).

Dentre os espaços públicos com restrição de acesso, estão aqueles que demandam horários de entrada e saída, traje e regras de conduta, mas que ainda assim continuam de livre acesso à todos – como por exemplo: igrejas, museus, bibliotecas, edifícios públicos.

No Centro de Aracaju temos os dois tipos de espaços públicos: os livres, como as ruas, calçadões e praças (Figuras 22); e os com restrição de acesso, como os edifícios públicos e igrejas (Figura 23). Observa-se que praças, que antes eram locais de troca de experiências, conversas ou até mesmo utilizada como local de contemplação, hoje se tornaram locais de passagem. Ninguém mais fica nas

praças, ninguém conversa ou troca experiências, estão todos apressados para os seus trabalhos ou com medo de ficar no local.

Figura 22: Calçadão da Rua João Pessoa, no Centro de Aracaju.



Fonte: Blog Sergipe em Fotos, 2014

Figura 23: Palácio Museu Olímpio Campos, no Centro de Aracaju.



Fonte: FC Notícias, 2014

A alta taxa de densidade construtiva do Centro de Aracaju resultou numa supressão da cobertura vegetal; atualmente, apenas alguns exemplares nas pequenas praças e em alguns quintais, com a presença de árvores frutíferas e plantas ornamentais, algumas delas remanescentes da Mata Atlântica e da restinga, como a mangueira e o cajueiro. No entanto, a região central da cidade ainda conta com 7 grandes praças com considerável concentração de área verde: Fausto Cardoso, Almirante Barroso, Olímpio Campos, Teófilo Dantas, General Valadão, Praça da Bandeira (Figura 24) e Camerino.

Figura 24: Praça da Bandeira, no Centro de Aracaju.

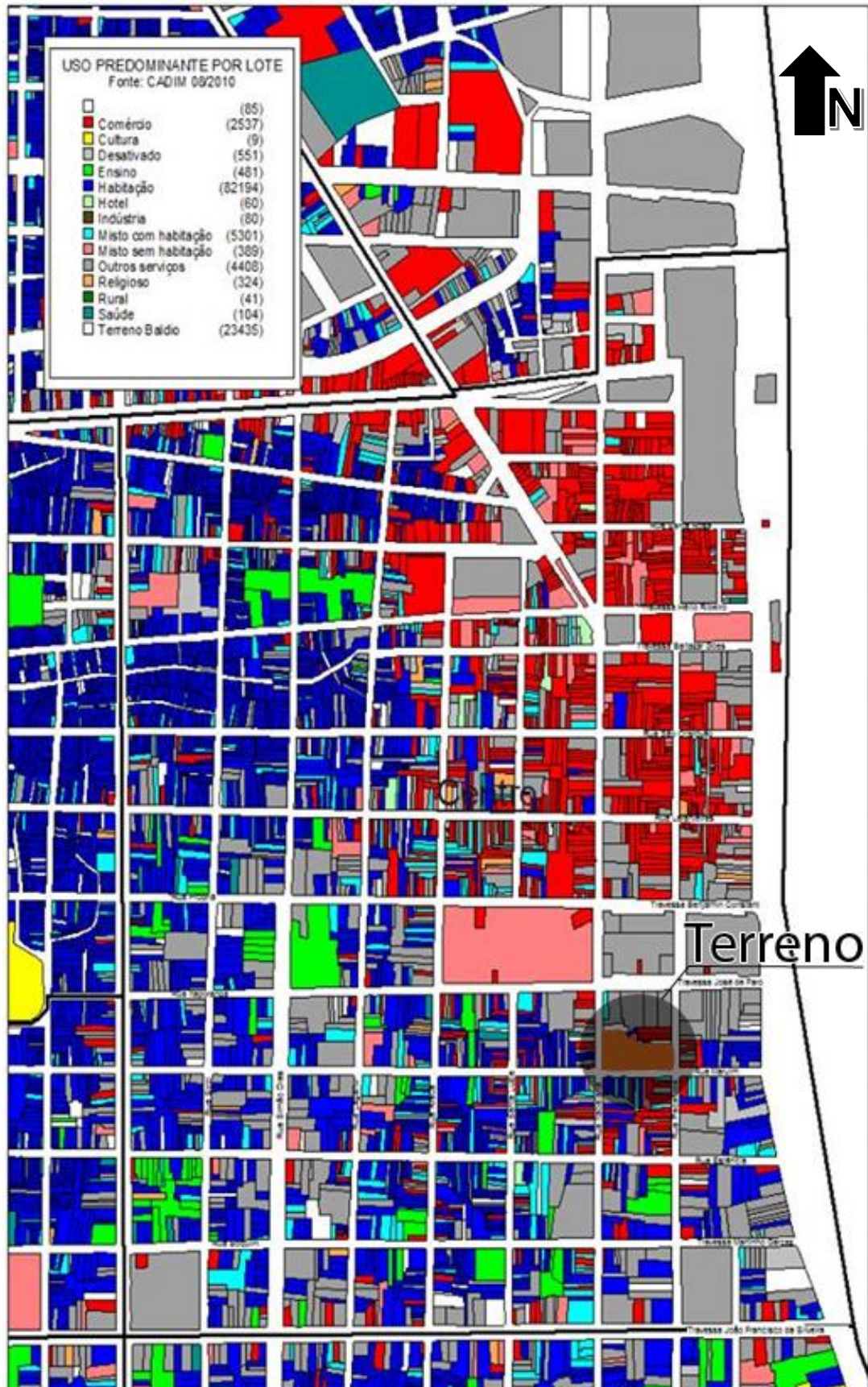


Fonte: Panoramio, 2014

5.1.7 Vazios Urbanos, Estacionamentos e Demolições

Mesmo com alta densidade construtiva, o bairro central da cidade de Aracaju conta ainda com muitos espaços abandonados, subutilizados e até mesmo vazios, dando lugar à estacionamentos privativos ou ocupações por moradores de rua (Figura 20).

Figura 25: Mapa de Uso predominante por lote.



Fonte: Adaptado de CADIM, 2014

A Figura 25 apresenta os diversos usos das edificações do Centro de Aracaju. Nota-se, claramente, a presença marcante de edificações exclusivamente comerciais – reafirmando o problema da monofuncionalidade da área – e de vazios urbanos ou locais subutilizados. Vazios urbanos são espaços não construídos e não qualificados como áreas livres no interior do perímetro urbano. Espaço urbanizado e não utilizado podem ser considerados vazios urbanos os espaços projetados (ou mal projetados) para acontecimentos do cotidiano, porém em consequência de um vazio demográfico ou por ações marginais não são utilizados. Um exemplo disso são os inúmeros estacionamentos implantados no Centro onde antes existiam edificações históricas que foram demolidas.

Os lotes classificados como não edificadas e as edificações não utilizadas ou subutilizadas, auxiliam a deterioração da vida na cidade, trazendo violência e até mesmo problemas de saúde pública. Grandes espaços efetivamente vazios também podem ser resultado da transformação de usos urbanos. Em cidades que passaram por alteração do perfil econômico nas últimas décadas do século XX (especialmente naquelas de perfil industrial que passaram a apresentar caráter predominantemente terciário), notam-se grandes espaços abandonados e estruturas construídas vazias, como galpões, pátios de manobra e logística, docas, entre outros, que agora não mais possuem função e encontram-se ociosos.

6 PROPOSTA

A escolha do Centro de Aracaju justifica-se, por um lado, por observar-se, ao longo do tempo, um esvaziamento – especialmente do uso residencial – com consequente degradação da área e, por outro, uma grande potencialidade da área no que tange os seguintes aspectos:

- Infraestrutura urbana existente: esgoto sanitário, água, rede elétrica e sistema viário já consolidados;

- Facilidade de acessos à todas as regiões da cidade;
- Sistema de transporte coletivo com Terminal de Integração nas suas proximidades, além das várias linhas de ônibus que passam pelas ruas e avenidas próximas;
- Equipamentos urbanos próximos, como escolas, hospitais, igrejas, supermercados, etc;
- Bem servida de serviços e comércio;
- Importante patrimônio cultural, imobiliário e arquitetônico;
- Capacidade de adensamento demográfico;
- Capacidade de renovação urbana.

A área escolhida para implantação da proposta, com uma área total de 6.241,23m², está localizada no bairro Centro e tem como limites a Rua Itabaiana à Oeste, a Rua Maruim ao Sul e Rua Pacatuba ao Leste (Figura 26).

Figura 26: Localização do terreno da proposta.

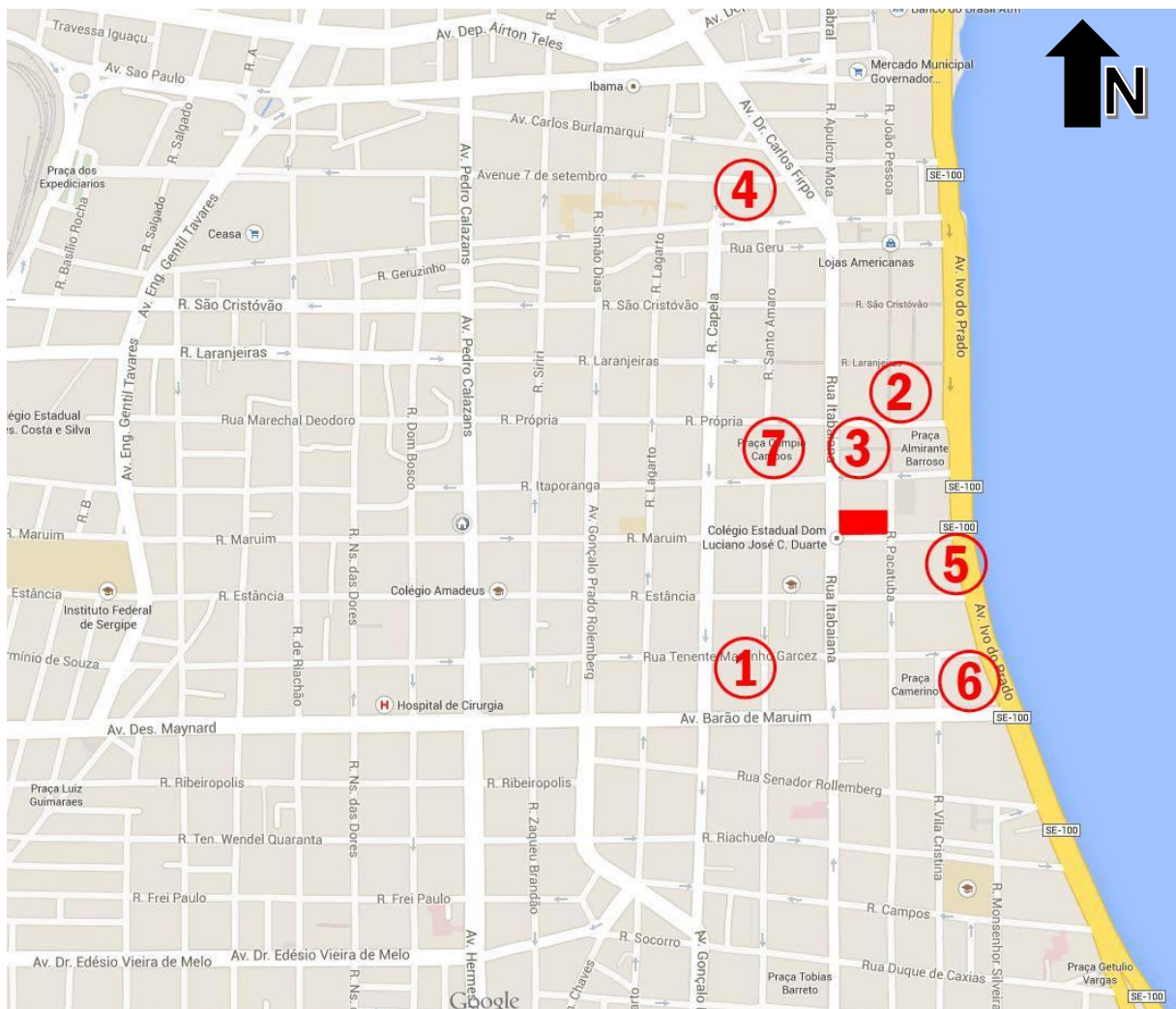


Fonte: Adaptado de Google Maps.

Uma das justificativas para a escolha do terreno é a proximidade à importantes postos de serviço, mobilidade, comércio, com trechos que podem ser percorridos a pé (Figura 27), como, por exemplo:

- 1) Estação do programa Caju Bike (Conservatório de Música): 450m;
- 2) Centro comercial (entrada do Calçadão da Rua João Pessoa): 350m;
- 3) Agências bancárias: aproximadamente 250m;
- 4) Terminal de Integração Fernando Sávio (Centro): 850m
- 5) Pontos de ônibus (Av. Ivo do Prado): 350m
- 6) Museu da Gente Sergipana: 500m
- 7) Catedral Metropolitana de Aracaju: 350m

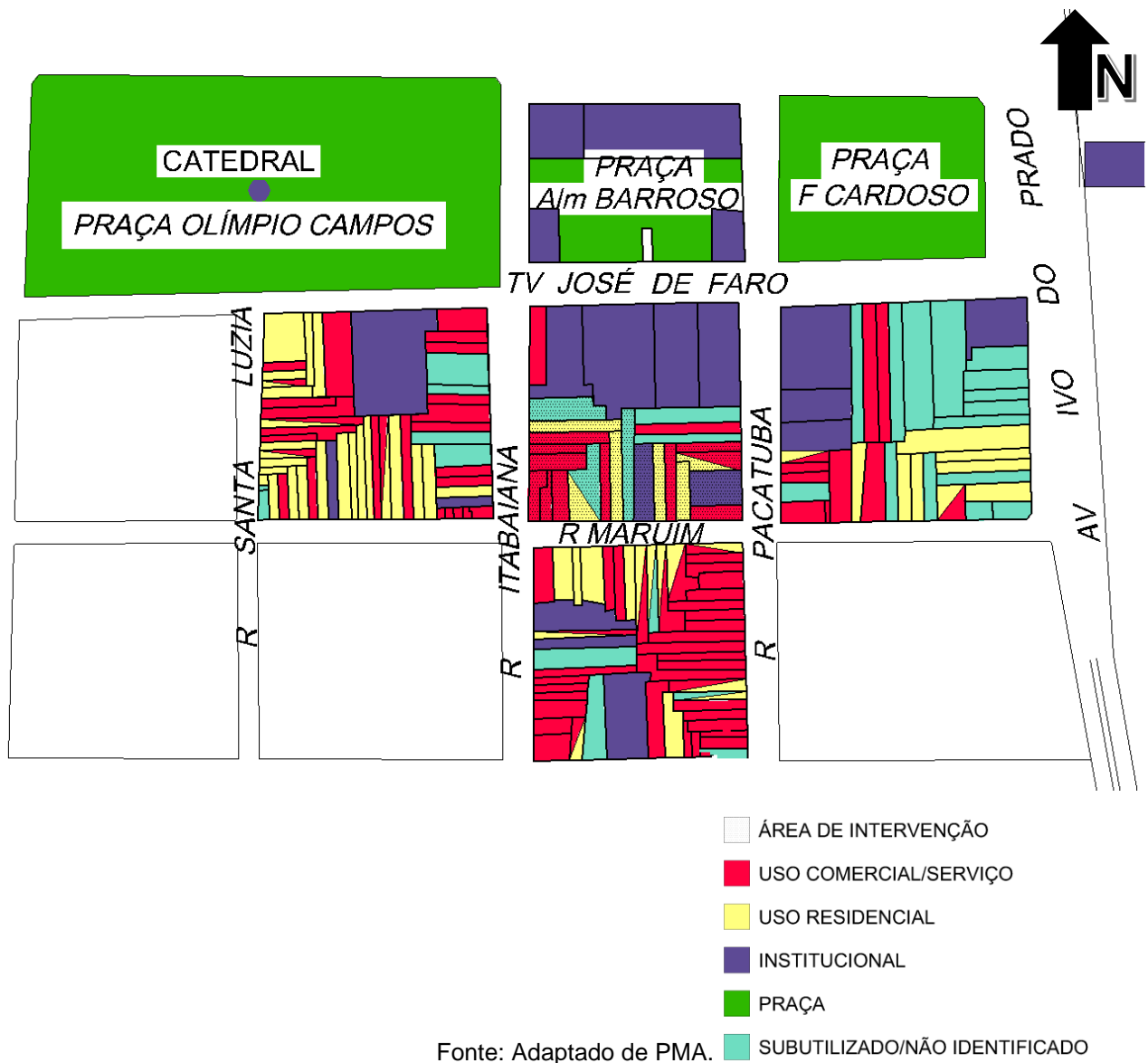
Figura 27: Localização de importantes pontos próximos à área de projeto.



Fonte: Adaptado de Google Maps.

A área hoje é ocupada por residências e estabelecimentos comerciais, institucionais e de serviço (Figura 28). A proposta contempla a relocação dessas atividades para as novas áreas comerciais e residenciais do projeto.

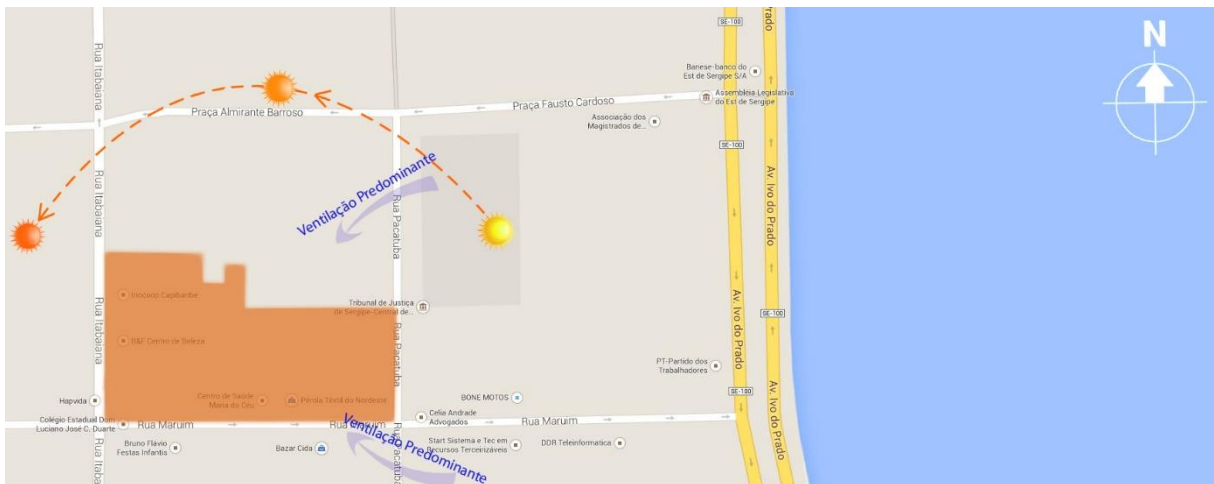
Figura 28: Levantamento de uso da área de projeto e áreas adjacentes.



6.1 Condicionantes e legislação pertinente

Como condicionantes naturais da área, temos os aspectos ilustrados na Figura 29, a seguir.

Figura 29: Condicionantes naturais do terreno.



Fonte: Adaptado de Google Maps

A área escolhida para a elaboração do projeto, segundo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju (PDDU), está inserida dentro da Zona de Adensamento Preferencial 3 (ZAP3), onde, segundo o PDDU:

Art. 130 - Consideram-se Zonas de Adensamento Preferencial, aquelas em que o potencial construtivo, dado pela disponibilidade da infra-estrutura básica, equipamentos urbanos, e boa acessibilidade, possibilitam adensamento maior que aquele correspondente, ao coeficiente único de aproveitamento, de acordo com o que dispõe o § 1º, do art. 199 da Lei Orgânica.

[...]

Art. 131 - Constituem diretrizes de urbanização das Zonas de Adensamento Preferencial:

- I - orientar e intensificar o adensamento e a diversificação do uso do solo, de forma a otimizar, a utilização dos equipamentos e infra-estrutura instalados;
- II - incentivar o uso residencial junto às atividades comerciais e de serviços, de forma a evitar, ociosidade da estrutura urbana, fora dos horários comerciais;
- III - estimular o aumento de vagas de estacionamento;
- IV - intensificar o aumento de áreas verdes, tendo em vista a melhoria da qualidade ambiental;
- V - incentivar espaços livres no miolo das quadras, inclusive com circulação de pedestres;

- VI - promover a ocupação de imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados, através da utilização compulsória ou da requisição urbanística, conforme o que dispõe os Artigos 185 a 192 da Lei Orgânica Municipal;
- VII - incentivar operações urbanas consorciadas.

6.2 Programa de necessidades

A proposta deveria levar em consideração os diferentes tipos de constituição familiar e de ocupação residencial, além da implantação de área comercial para relocação do comércio existente no local e novos comerciantes que trarão sensação de segurança e nova rotina ao local. Por estar localizada na região central, a proposta visava atender futuros moradores que trabalhem ou estudem na área ou em bairros próximos, além daqueles que procuram um local de fácil acesso e com atendimento de transporte público.

A área residencial deveria ser constituída por diferentes tipos de plantas para que pudesse se adequar às diferentes realidades de seus futuros moradores, com o programa básico de: Sala de Estar, Sala de Jantar, Cozinha, Área de Serviço, Banheiro e Dormitório. O projeto deveria prever estacionamentos para os seus residentes e visitantes, de acordo com o que é exigido em legislação para tal empreendimento.

A área comercial, por sua vez, deveria estar projetada de forma a receber os antigos estabelecimentos da área e até criar novos espaços a serem locados. O projeto deveria contemplar tais áreas locáveis, sanitários para os usuários da área e estacionamento, conforme legislação pertinente.

Como espaço público, o projeto concebeu áreas de convívio público – para meditação e/ou permanência – e parque infantil.

6.3 Processo criativo

Com a área de intervenção e programa de necessidades definidos, foram feitos os primeiros croquis (Figura 30) de localização dos usos, volumes e como se dariam os fluxos de pessoas entre eles. Tendo o fluxo de usuários do comércio e habitantes misturados no térreo visando promover maior troca de experiências entre

eles, deveriam ser previstas calçadas largas e arborização adequada para o local se tornasse agradável para se caminhar. Para maior segurança dos futuros moradores, existirá uma área de circulação vertical, de acesso aos apartamentos, exclusiva.

Figura 30: Volumetria inicial do projeto.



Fonte: Imagem produzidas pelo autor

As vagas de estacionamento previstas para os moradores deveriam estar localizadas à margem posterior do terreno de intervenção para que não houvesse obstáculos à circulação de pedestres na porção frontal (de maior comprimento) da área. Os espaços verdes, de contemplação e convivência deveriam estar localizados entre os edifícios, produzindo espaços de diferentes formatos no térreo (Figura 31).

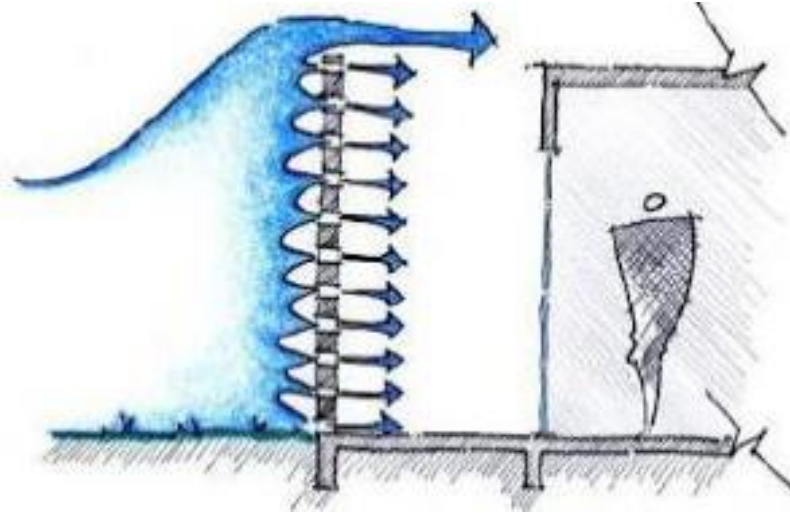
Figura 31: Implantação inicial dos volumes e estacionamentos.



Fonte: Imagem produzidas pelo autor

Sobre as unidades residenciais, alguns testes de plantas e layout foram feitos observando a melhor maneira de aproveitar os espaços de forma funcional, prática e que obtivesse melhores resultados quanto à iluminação e ventilação natural. Para melhor aproveitar a iluminação e ventilação natural, muito importante por conta do clima quente da cidade, foram feitos estudos para diversas soluções para melhor atender ao futuro morador. A utilização de elementos vazados (cobogós) no projeto seria de bastante utilidade para promover uma ventilação permanente nas áreas residenciais (Figura 32).

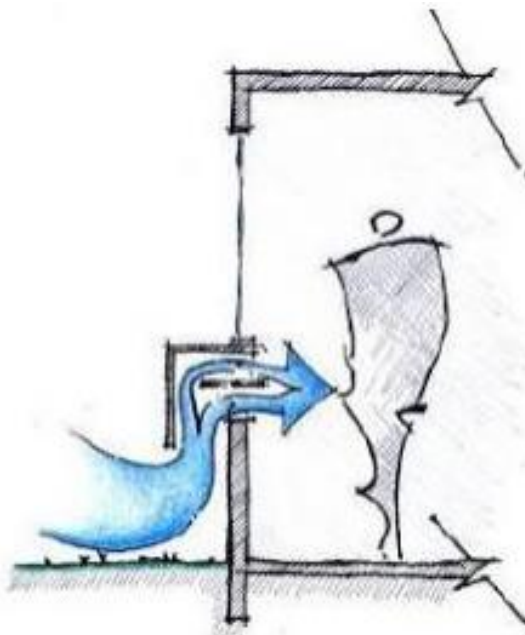
Figura 32: Estudo de elementos vazados para ventilação permanente.



Fonte: MOVIMENTO TERRAS, 2014

Para as áreas sociais, onde procuramos ter, sempre que possível, um clima agradável e iluminação natural durante todo o dia, foram feitos estudos com a técnica do peitoril ventilado (Figura 33) e modelos de esquadrias (Figura 34) que promovem uma boa circulação de ar mesmo em dias chuvosos que necessitam de janelas fechadas.

Figura 33: Estudo da estratégia de peitoril ventilado.



Fonte: MOVIMENTO TERRAS, 2014

Figura 34: Estudo de esquadria com ventilação permanente.



Fonte: VAN LENGEN, 2014

Como resultado final do processo criativo, um conjunto de duas torres com 4 e 6 pavimentos de uso residencial, repousando sobre uma base de dois pavimentos destinado ao comércio/serviço. Para a área residencial, foram criadas 4 unidades diferentes – com áreas de 44,57m² à 77,24m² – para atender aos futuros moradores. Todas as unidades residenciais foram projetadas procurando extrair o melhor da sua área disponível, além da ventilação e iluminação natural. Com 3 apartamentos por andar, totalizamos 30 unidades e uma população estimada de 106 habitantes na área. Com o projeto atendendo aos diferentes grupos familiares, é possível garantir a diversidade da população – partindo-se do princípio que a integração de grupos de diferentes classes socioeconômicas e culturais promove uma riqueza para o convívio urbano.

A área comercial, localizada nos dois primeiros pavimentos de base, oferece aos antigos e novos comerciantes da área um espaço requalificado para o comércio e serviço que visa atender não só os moradores desse conjunto, como também todos os frequentadores da área central da cidade. Os espaços locáveis, que somam 833,89m² no térreo e 584,07m² no segundo pavimento, podem atender pequenos e médios comerciantes, além de empresas que podem locar unidades vizinhas, integrando-as para implantar suas sedes. O setor comercial conta ainda com sanitários adaptados para os usuários da área e vagas de estacionamento, de acordo com a legislação local.

Tendo como intenção trazer maior possibilidade de convivência e troca de experiência entre os usuários, a proposta previu áreas de convivência e permanência na forma de espaços públicos abertos com equipamentos urbanos, arborização e espaços de contemplação.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desapego para com a cidade, por sua vez, é o grande causador da cultura do inquilino⁴: onde se vive indiferentemente, não se vinculando a nada nem a ninguém. As próprias habitações são a imagem desse desleixo; as pessoas habitam-se a ambientes impessoais, projetados para atender minimamente as necessidades de um indivíduo padrão. A efemeridade dessa estadia permite também que não se importem com o presente ou o futuro da cidade, aflorando o descaso para com uma cidade saudável e elegendo-a como um lugar de ninguém.

Como medida para tentar reverter esses processos, precisamos trazer pessoas para a cidade. Pessoas que transitem nesses espaços à todo

⁴ O termo “Cultura do Inquilino” aparece no filme argentino “Medianeras”, do diretor Gustavo Taretto, e é utilizado para descrever a ausência de afeto, de apego pelas coisas – sobretudo pelas nossas casas. O filme fala da solidão, dos encontros na atualidade e da relação com uma cidade que cresce sem freio e sem critério.

momento, independente de horário. É preciso reabilitar os centros urbanos para o uso habitacional para, assim, renovar a vida destes espaços antes esquecidos fora do horário comercial. Quem dá vida à cidade é a população; os projetos que envolvem a população tem mais chances de dar certo e se consolidarem, pois, sem o aceite da população que ali vive e/ou transita, nenhum projeto será capaz de se sustentar. Novas soluções e padrões projetuais para a habitação de interesse social são possíveis. Costurar esses projetos à cidade é imprescindível para se ter um ambiente saudável e digno de se morar.

É necessário renovar, desfazer as atuais linhas de separação entre as partes da cidade, é preciso integrar. Unificar a cidade e transformar o homem que, ao se sentir parte, produzirá o todo inseparável. Para, então, emocionar-se com o estranho, revitalizar e dar vida aos espaços, outrora invisíveis. Resgatar a confiança esquecida entre as pessoas; perceber, sentir, comover-se com o que está ao seu redor. Habitar e deixar-se habitar por sua cidade. (LAURENTINO *et al*, 2014)

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

A IDENTIDADE cultural dos mercados Thalles Ferraz e Antônio Franco. Disponível em <<http://identidadeculturaldosmercados.blogspot.com.br>> Acesso em 15 Ago. 2014

ABIKO, A. K. **Introdução à gestão habitacional**. São Paulo, EPUSP, 1995. Texto técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, TT/PCC/12

ABRAHÃO, Sérgio Luis. **Espaço Público: do urbano ao político**. 1.ed. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2008

ABRAMO, Pedro. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Brasil, vol. 9, Set. 2011. Disponível em <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/181>> Acesso em 19 Ago. 2014

ANDRADE, L. A. G.; AZEVEDO, S. **Habitação e Poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação**. Rio de Janeiro: Zahar, 1982

ARQUITETANDO. **Affonso Eduardo Reidy (1909 – 1964)**. Disponível em <arquitetandoblog.wordpress.com/2008/03/30/affonso-eduardoreidy> Acesso em 27 Fev. 2014

AZEVEDO, Sergio de. **A crise da política habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos 90.** *In: A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana.* RIBEIRO, Luiz Cezar de Queiroz; AZEVEDO, Sergio de. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996

BERTAZZO FILHO, André Antônio. **Requalificação do Hiper Centro de Belo Horizonte: a habitação de interesse social como solução para a homogeneização dos usos na área central.** 2011. Monografia (bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Centro Universitário Metodista Izabela Hendrix, Belo Horizonte

BLOG ARACAJUANTIGA. **Aracaju e propaganda de sua expansão.** Disponível em < http://aracajuantigga.blogspot.com.br/2011_05_01_archive.html> Acesso em 15 Ago. 2014

BONDUKI, Nabil. Pedregulho, no Rio de Janeiro, de Affonso Eduardo Reidy. **Revista AU**, São Paulo, nº 235, Out. 2013

BONDUKI, Nabil. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula.** Disponível em <www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf> Acesso em 27 Fev. 2014

BOTELHO, Tarcísio R. Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís. **Revista Eure**, Santiago de Chile, vol. XXXI, nº 93, p. 53-71, 2005

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em <

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 18 Abr. 2014

CAMPOS, Antônio Carlos. **O Estado e o Urbano: Os Programas de Construção de Conjuntos Habitacionais em Aracaju**. 2005. *In*: Revista do Instituto Histórico e Geográfico de Sergipe. Aracaju, v. 1

CARDOSO, Adauto Lúcio. **Política Habitacional no Brasil: balanço e perspectivas**. Observatório IPPUR/UFRJ-FASE, 2008. Disponível em <http://www.observatoriodasmetropoles.ufrj.br/download/adauto_polhab_brasil.pdf> Acessado em 10 Jun. 2014

DIAS, Guilherme Soares. Justiça libera PPP para construção de 20 mil casas no centro. **O Estadão** [São Paulo], 18 out. 2013. Disponível em <<http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,justica-libera-ppp-para-construcao-de-20-mil-casas-no-centro,1087182>> Acesso em 16 Jun. 2014

_____. **PPP de habitação propõe reocupação mista do centro de SP**. Abr. 2013. Disponível em: <<http://www.asbea.org.br/escritorios-arquitetura/noticias/ppp-de-habitacao-propoe-reocupacao-mista-do-centro-de-sp-280560-1.asp>> Acesso em 16 Jun. 2014

DURAN, Sabrina; MURIANA, Fabrício. **PPP de Habitação: parceria entre governo estadual de SP e capital imobiliário ameaça até classe média**. Disponível em <<http://reporterbrasil.org.br/gentrificacao/ppp-de-habitacao-parceria-entre-governo-estadual-de-sp-e-capital-imobiliario-ameaca-ate-classe-media>> Acesso em 15 Jun. 2014

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas. **Censo Demográfico 2000**. Disponível em: <www.ibge.gov.br/home/estatisticas/populacao/censo2000> Acesso em 09 Nov. 2013

_____. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <www.ibge.gov.br/home/estatisticas/populacao/censo2010> Acesso em 09 Nov. 2013

LAURENTINO, Ptrucio M. A., *et al.* **Colmeias Urbanas. Lugar de ninguém, cidade para quem?** Texto apresentado no VI Encontro Regional de Estudantes de Arquitetura e Urbanismo. João Pessoa, 2014

FC NOTÍCIAS. **Pontos turísticos de Aracaju SE**. Disponível em <<http://www.fcnoticias.com.br/pontos-turisticos-de-aracaju-se>> Acesso em 15 Ago. 2014

FERREIRA, João Sette. **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano, Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos**. São Paulo, Ed. FUPAM, 2012

FLORESTA, Cleide. O futuro aponta para o centro. **Revista AU**, São Paulo, nº 197, p. 96-99, Ago. 2010

FRANÇA, Vera. **Aracaju: Estado e Metropolização**. São Cristóvão: ed. UFS, 1999

FONTENELE, Marina; GOMES, Denise. Praça Histórica de Aracaju será reinaugurada após revitalização. **G1 Sergipe**. Disponível em <

<http://g1.globo.com/se/sergipe/noticia/2014/03/praca-historia-de-aracaju-sera-reinaugurada-apos-revitalizacao.html>> Acesso em 20 Jun. 2014

GEHL, Jean. **Cidades Para Pessoas**. 1.ed. São Paulo: Perspectiva, 2013

GRUPO MINHA TERRA É SERGIPE. **Mercado Municipal de Aracaju, antes da revitalização**. Disponível em <
<http://grupominhaterraesergipe.blogspot.com.br/2014/08/mercado-municipal-de-aracaju-antes-da.html>> Acesso em 23 Ago. 2014

Íntegra, Café com a Presidenta. **Minha Casa Minha Vida já contratou 3,2 milhões de casas** [áudio online]. Disponível em <<https://soundcloud.com/palacio-do-planalto/ntegra-caf-com-a-presidenta-72>> Acesso em 22 Jul. 2014

JACOBS, Jane. **Morte e Vida de Grandes Cidades**. 1.ed. São Paulo: Martins Fontes, 2000

LAGES, Flávia. **Domus, villa et insulae**. 2011. Disponível em <http://flavialages.pro.br/index.php?option=com_content&view=article&id=6:domus&catid=3:coisas-de-historia&Itemid=7>. Acesso em 18 Ago 2014

LAURENTINO, Ptrucio M. A., *et al.* **Colmeias Urbanas. Lugar de ninguém, cidade para quem?** Texto apresentado no VI Encontro Regional de Estudantes de Arquitetura e Urbanismo. João Pessoa, 2014

LEVATI, Denis W. **História Imobiliária: Edifício Esther – O primeiro prédio mixed use do país**. Abr. 2012. Disponível em < www.marketingimob.com/2012/04/historia-imobiliaria-edificio-esther-o.html> Acesso em 27 Jul. 2014

LIMA, Marco Antonio Suassuma. **Estudo comparativo em habitação de interesse social: O caso do Conjunto Habitacional Gervásio Maia (CHGM) - João Pessoa.** Arqtextos, São Paulo, 10.112, Vitruvius, set. 2009. Disponível em <www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/10.112/23> Acesso em 27 Fev. 2014

LIMA, Elaine Ferreira. Velhos Centros, Novas Centralidades: Políticas De Enobrecimento Urbano E Usos Do Espaço Público. **Scientia Plena**, vol. 3, nº 5, 2007

LOUREIRO, Katia Afonso S. **A trajetória urbana de Aracaju, em tempo de interferir.** Aracaju: Instituto de Economia e Pesquisas/INEP, 1983

MARICATO, Ermínia. **A política habitacional do regime militar.** Petrópolis, RJ: Vozes, 1987

_____. **Política Urbana e de Habitação Social: um assunto pouco importante para o governo FHC.** 1998. Disponível em <www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/macricato_politicaurbanafhc.pdf> Acesso em 27 Fev. 2014

MINISTÉRIO DAS CIDADES (BR), Cadernos MCidades – Habitação. **Política Nacional de Habitação.** Brasília: Ministério das Cidades, 2004. Disponível em <http://www.fau.usp.br/cursos/graduacao/arq_urbanismo/disciplinas/aup0278/2014.1_Legislacao/Politica_Nacional_de_Habitacao_ministerio_das_Cidades.pdf> Acesso em 06 Ago. 2014

MOTTA, Luana. **A questão da habitação no Brasil: Políticas Públicas, Conflitos Urbanos e o Direito à Cidade**. Belo Horizonte, n. 15, jun. 1998. Disponível em <conflitosambientaismg.lcc.ufmg.br/geral/anexos/txt_analitico/MOTTA_Luana_-_A_questao_da_habitacao_no_Brasil.pdf> Acesso em 27 Fev. 2014

MOVIMENTO TERRAS. **Ventilação Cruzada**. 26 Set. 2012. Disponível em <<http://movimentoterras.blogspot.com.br>> Acesso em 15 Ago. 2014

MUSEU DA GENTE SERGIPANA. Disponível em <<http://www.museudagentesergipana.com.br>> Acesso em 15 Ago. 2014

NAKAMURA, Juliana. Mixed-use voltam ao mercado. **Revista Construção Mercado**, São Paulo, nº 133, Ago. 2012

NAZARETH, Oswaldo. **Conjunto Pedregulho, de Afonso Eduardo Reidy. Campanha do IAB-RJ para restauração imediata**. Minha Cidade, São Paulo, ano 09, n. 099.04, Vitruvius, out. 2008. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/09.099/1871>> Acesso em 01 Jul. 2014

NERY, Juliana Cardoso. **As Residências Modernistas em Aracaju nas Décadas de 50 e 60**. 5º Seminário DOCOMOMO Brasil, 2003. São Carlos, SP

O ESPAÇO Público é de Todos. Disponível em <www.movimentoconviva.com.br/site/o-espaco-publico-e-de-todos> Acesso em 09 Fev. 2014

PONTES, Mateus Moreira. **Requalificação do Hipercentro de Belo Horizonte: possibilidades de inserção do uso residencial**. 2006. Dissertação (mestrado em Teoria e Prática do Projeto de Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, UFMG, Belo Horizonte

SERGIPE EM FOTOS. **Calçadão da Rua João Pessoa, em Aracaju**. Disponível em < <http://sergipeemfotos.blogspot.com.br/2013/09/calçada-da-rua-joao-pessoa-em-aracaju.html>> Acesso em 15 Ago. 2014

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAL DE SÃO PAULO. **Primeira PPP de habitação social do País oferecerá 16 mil moradias no centro**. Jun. 2014. Disponível em < <http://www.secovi.com.br/noticias/primeira-ppp-de-habitacao-social-do-pais-oferecera-16-mil-moradias-no-centro-/7897/>> Acesso em 14 Jul. 2014

VITAL, Yuri. **Box House | Arquiteto Yuri Vital**. Projetos, São Paulo, ano 09, n. 104.01, Vitruvius, ago. 2009. Disponível em < <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/09.104/2976>> Acesso em 20 Jun. 2014

PANORÂMIO. **Vegetação abundante na Praça da Bandeira**. Disponível em < <http://www.panoramio.com/photo/28536509>> Acesso em 15 Ago. 2014

PORTO, Fernando de Figueiredo. **A cidade do Aracaju (1855-1865). Ensaio da evolução urbana**. Aracaju: Governo de Sergipe/FUNDESC, 1991

_____. **Alguns nomes antigos do Aracaju**. Aracaju: J. Andrade, 2003

RELATORIA ESPECIAL DA ONU. **Guia: Como atuar em projetos que envolvem despejos e remoções?**. 2010. Disponível em <http://raquelrolnik.files.wordpress.com/2010/01/guia_portugues.pdf> Acesso em 27 Fev. 2014

ROCHA, Marcio. **Aumento da tarifa do transporte público desagrada usuários**. 11 Abr. 2013. Disponível em <http://www.f5news.com.br/10761_aumento-da-tarifa-do-transporte-publico-desagrada-usuarios.html> Acesso em 20 Jun. 2014

ROGERS, Richard. **Cidades para um pequeno planeta**. 1ª ed. São Paulo: GG Brasil, 2001

ROLNIK, Raquel. **As armadilhas do pacote habitacional**. 2009. Disponível em <<http://www.diplomatique.org.br/artigo.php?id=461>> Acesso em 27 Fev. 2014

SANTOS JÚNIOR, Jaime. **O dilema da mobilidade urbana em Aracaju**. Disponível em <fmitabaiana.com.br/jaimejunior/blog/o-dilema-da-mobilidade-urbana-em-aracaju> Acesso em 09 Fev. 2014

SPINDLER DA SILVA, Rafael. **O conjunto Pedregulho e algumas relações compositivas**. Arquitectos, São Paulo, ano 06, n. 062.06, Vitruvius, jul. 2005. Disponível em <<http://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/06.062/446>> Acesso em 12 Ago. 2014

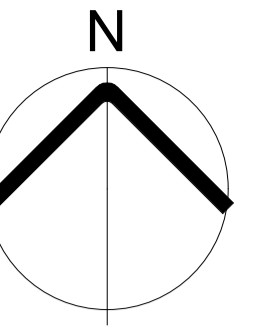
SOUZA, Fernando Antônio Santos de (consultor). **Plano de Reabilitação do Centro de Aracaju. ETAPA I – Relatório de Sistematização de Produtos Elaborados sobre o Projeto “Novo Centro”**. Aracaju: 2008

UNITED NATIONS. **The Universal Declaration of Human Rights**. Paris, 1948.
Disponível em <<http://www.un.org/en/documents/udhr>> Acesso em 20 Abr. 2014

VAN LENGEN, Johan. **Manual do Arquiteto Descalço**. São Paulo: B4 Editores, 2014

VECCHIATTI, Ana Carolina Cruciol. **A evolução histórica das edificações de uso misto**. 2012. Monografia (bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Centro Universitário Filadélfia, Londrina

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1998



18 DO FORTE SANTO ANTONIO INDUSTRIAL

SIQUEIRA CAMPOS

GETULIO VARGAS

CIRURGIA

PEREIRA

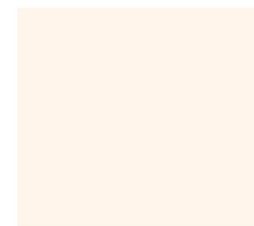
LOBO

SUICA

CENTRO

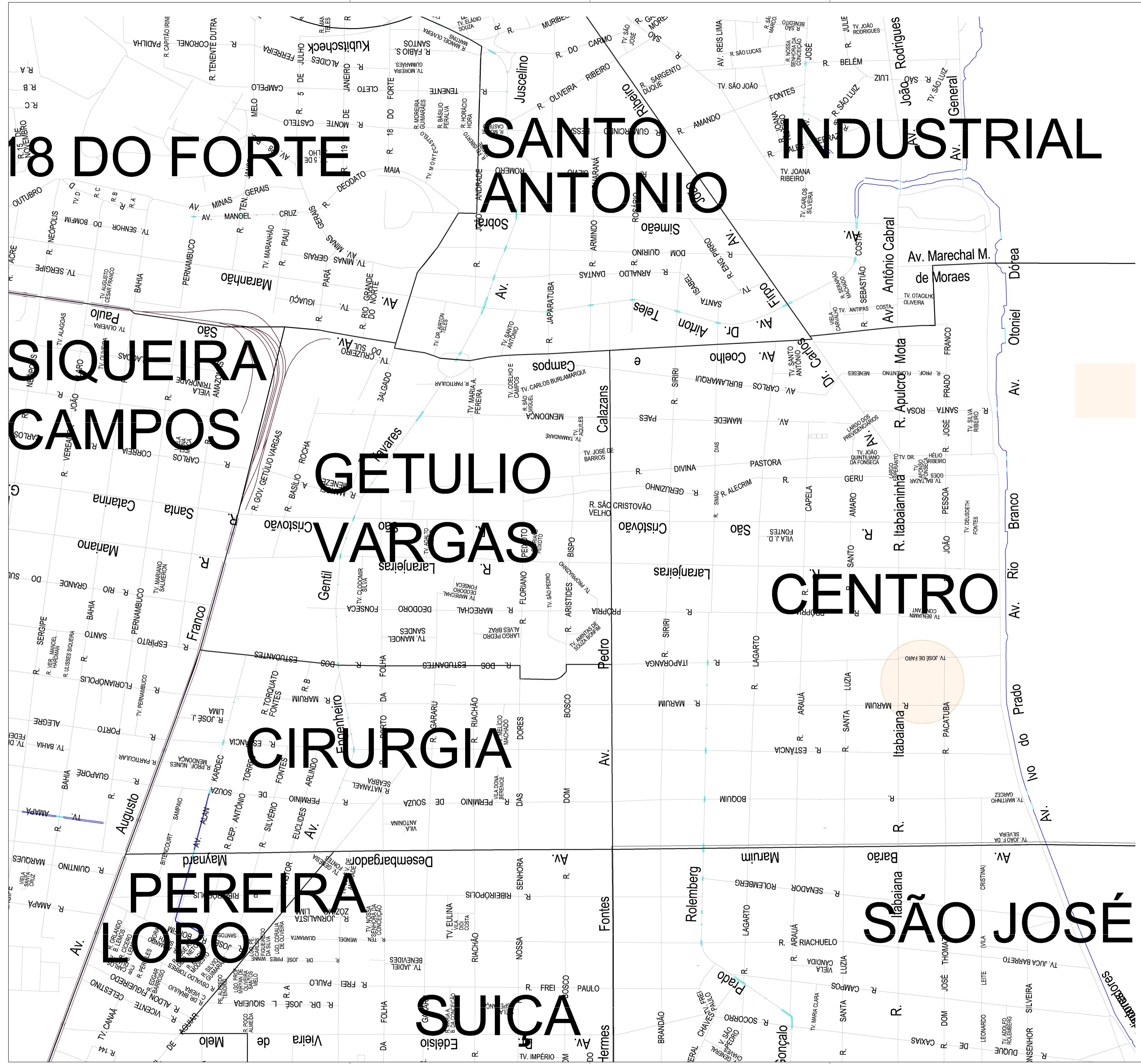
SÃO JOSÉ

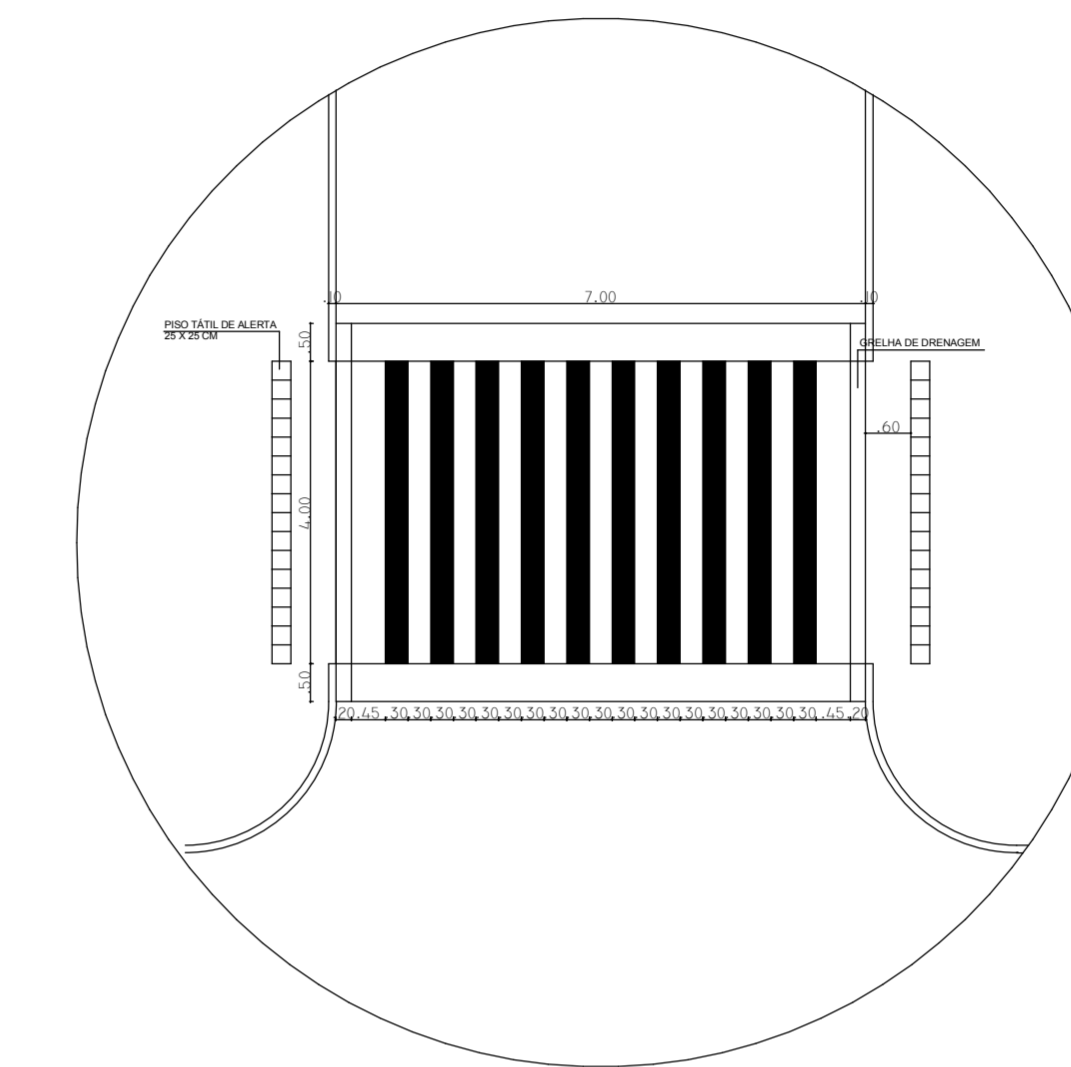
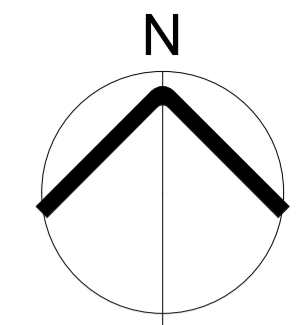
LEGENDA



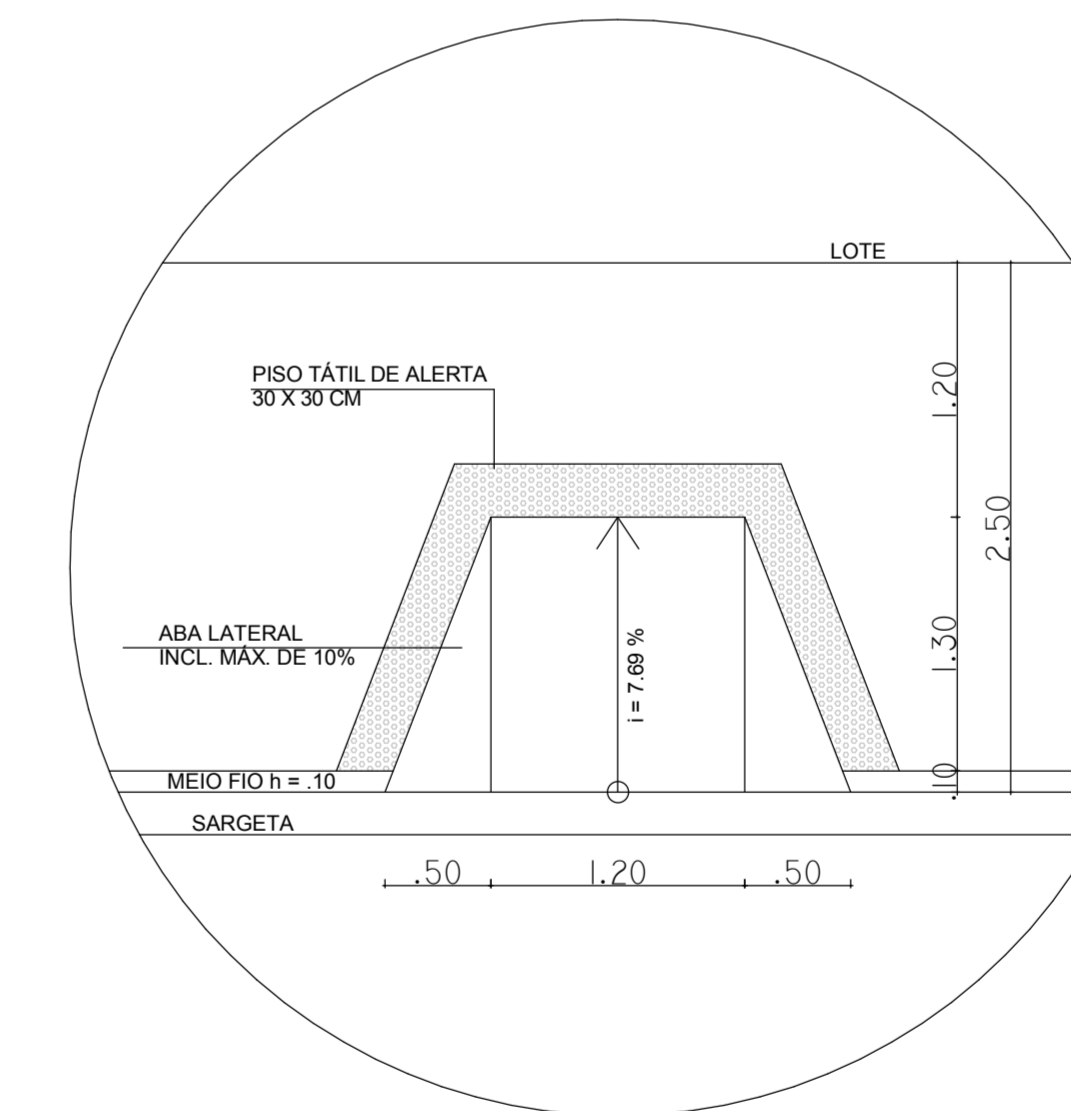
ÁREA DE PROJETO

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE CAMPUS DE LARANJEIRAS DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO	
Aluno	Henrique Magno Nascimento Belém
Orientadora	Prof. Msc. Raquel Kohler
EDIFÍCIO DE USO MISTO NO CENTRO DE ARACAJU/SE	
Endereço	Rua Maruim, S/N
LOCALIZAÇÃO	Folha 01 / 10
Escala 1 : 5000	Data Setembro de 2014





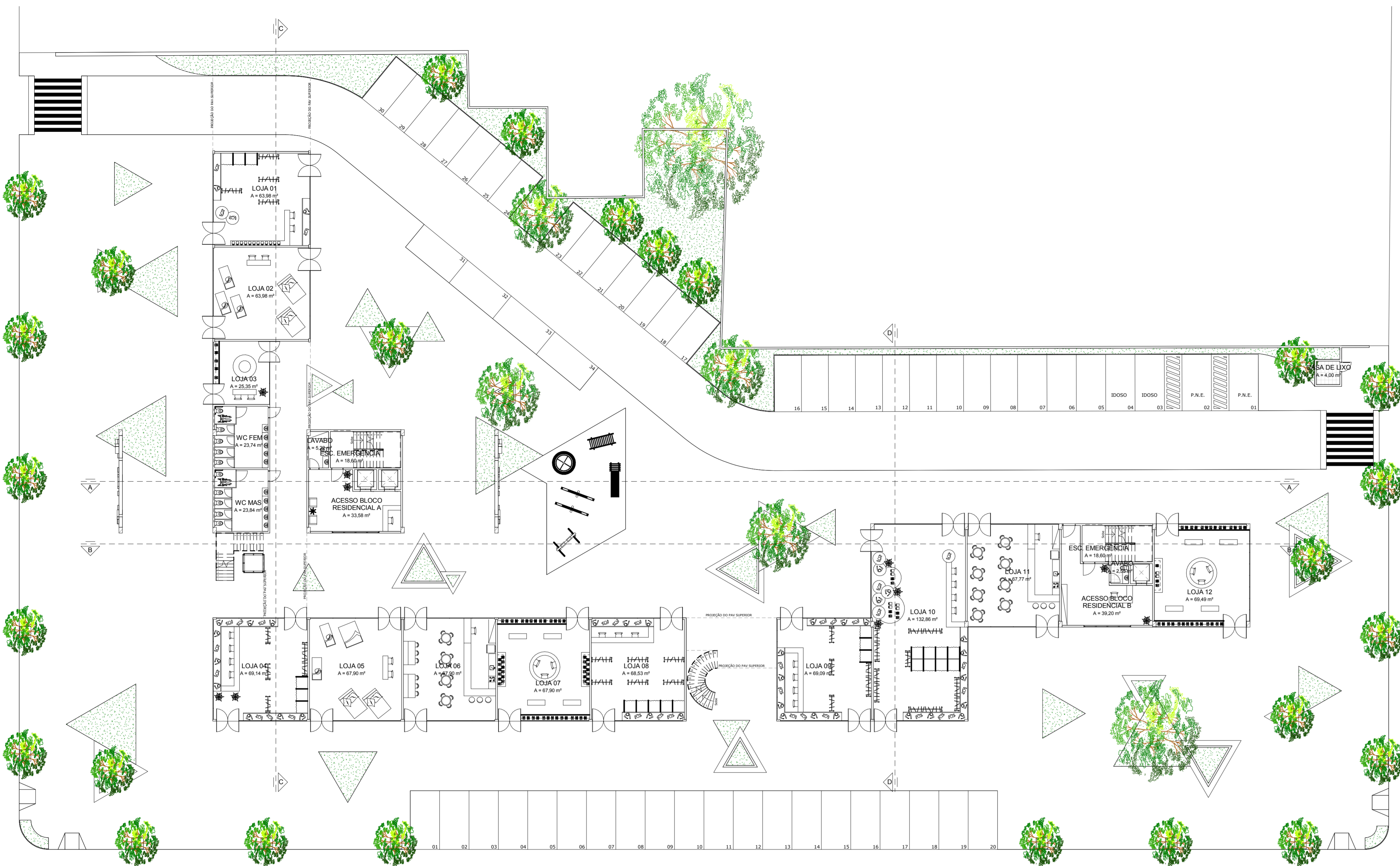
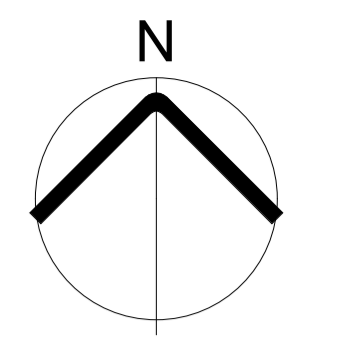
A DETALHE A - FAIXA ELEVADA
Sem Escala



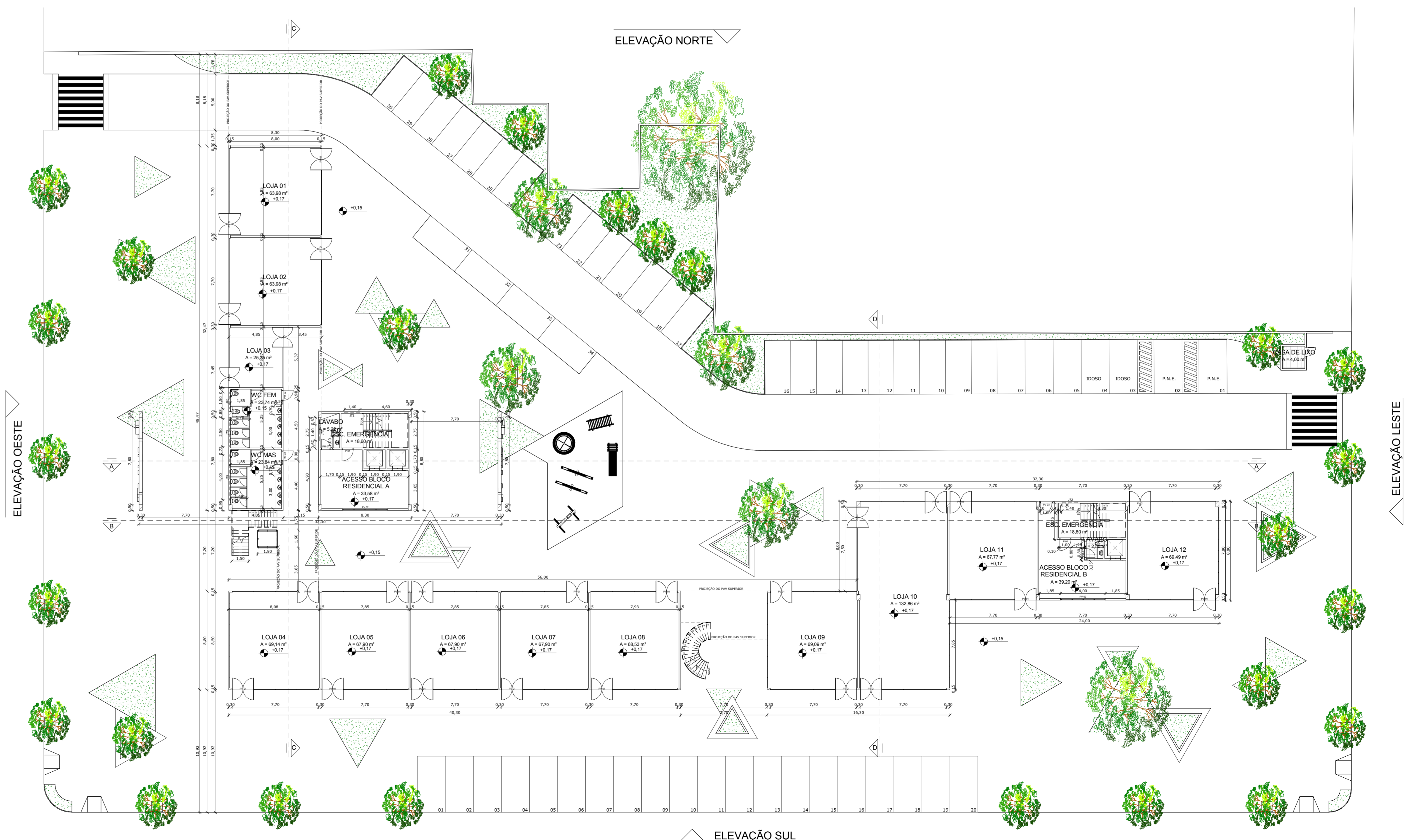
B DETALHE B - REBAIXO CALÇADA
Sem Escala

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL DO TERRENO	6239,15 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	4754,35 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO	34%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,53
ÁREA VERDE / PERMEÁVEL	1203,79 m ²
TAXA DE PERMEABILIDADE	19%

OBS: AS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO COMERCIAL E RESIDENCIAL SERÃO PAVIMENTADAS COM COBOGRAMA.



1 **TÉRREO - layout**
1 : 200



2 **TÉRREO - planta baixa**
1 : 200

Tabela de Portas

Tipo	Contador	Largura	Altura	Material
PM 01	79	0,80	2,10	Madeira
PM 02	4	0,90	2,10	Madeira
PM 03	30	0,90	2,10	Madeira
P 02	1	0,80	2,15	Metalica com venezianas
P 01	12	1,00	2,10	Porta Corta-Fogo
PV 01	25	2,00	2,10	Vidro
PV 02	2	4,00	2,10	Vidro
PV 03	1	1,00	2,10	Vidro
PV 04	11	1,00	2,10	Vidro

Tabela de Janelas

Tipo	Contador	Largura	Altura	Pelotil	Material
J 01	14	1,40	1,00	1,50	Vidro Aramado
JV 01	2	4,00	0,80	1,68	Vidro
JV 02	2	2,50	0,80	1,68	Vidro
JV 03	2	1,50	0,80	1,68	Vidro
JV 04	30	1,50	0,70	1,68	Vidro
JV 05	58	2,80	1,50	1,00	Vidro
JV 06	10	1,50	1,50	1,00	Vidro
JV 07	10	1,20	1,50	1,00	Vidro
JV 08	10	2,20	1,50	1,00	Vidro
JV 09	10	1,95	1,50	1,00	Vidro
JV 10	10	3,70	1,50	1,00	Vidro
JV 11	10	3,00	0,80	1,70	Vidro

OBS: AS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO COMERCIAL E RESIDENCIAL SERÃO PAVIMENTADAS COM COBOGRAMA.

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
CAMPUS DE LARANJEIRAS
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

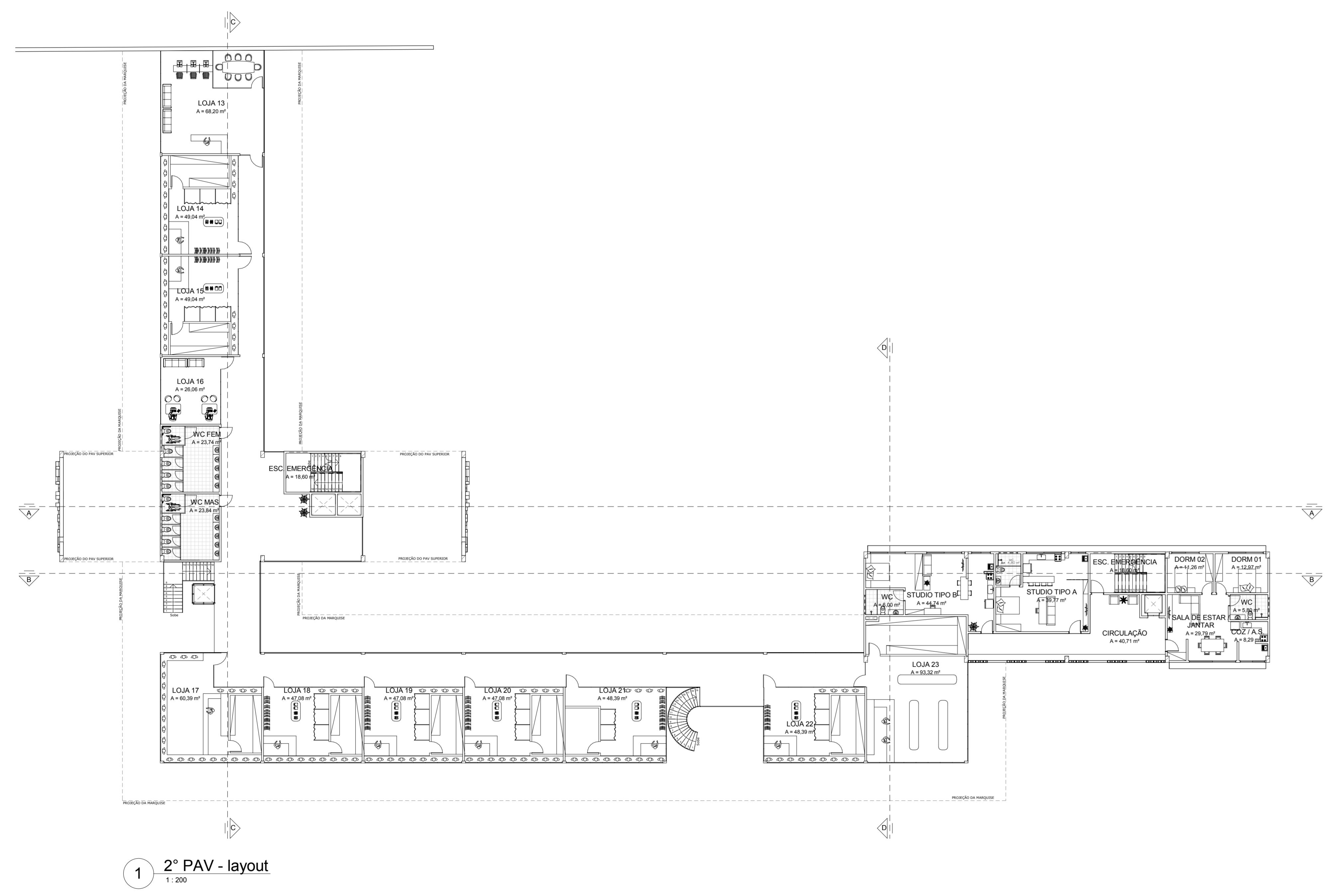
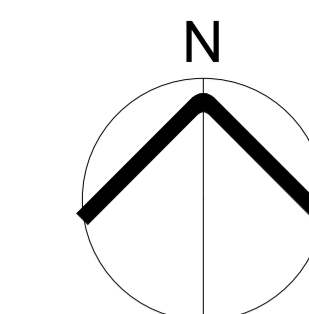
Aluno: Henrique Magno Nascimento Belém
Orientadora: Prof. Msc. Raquel Kohler

**EDIFÍCIO DE USO MISTO
NO CENTRO DE ARACAJU/SE**

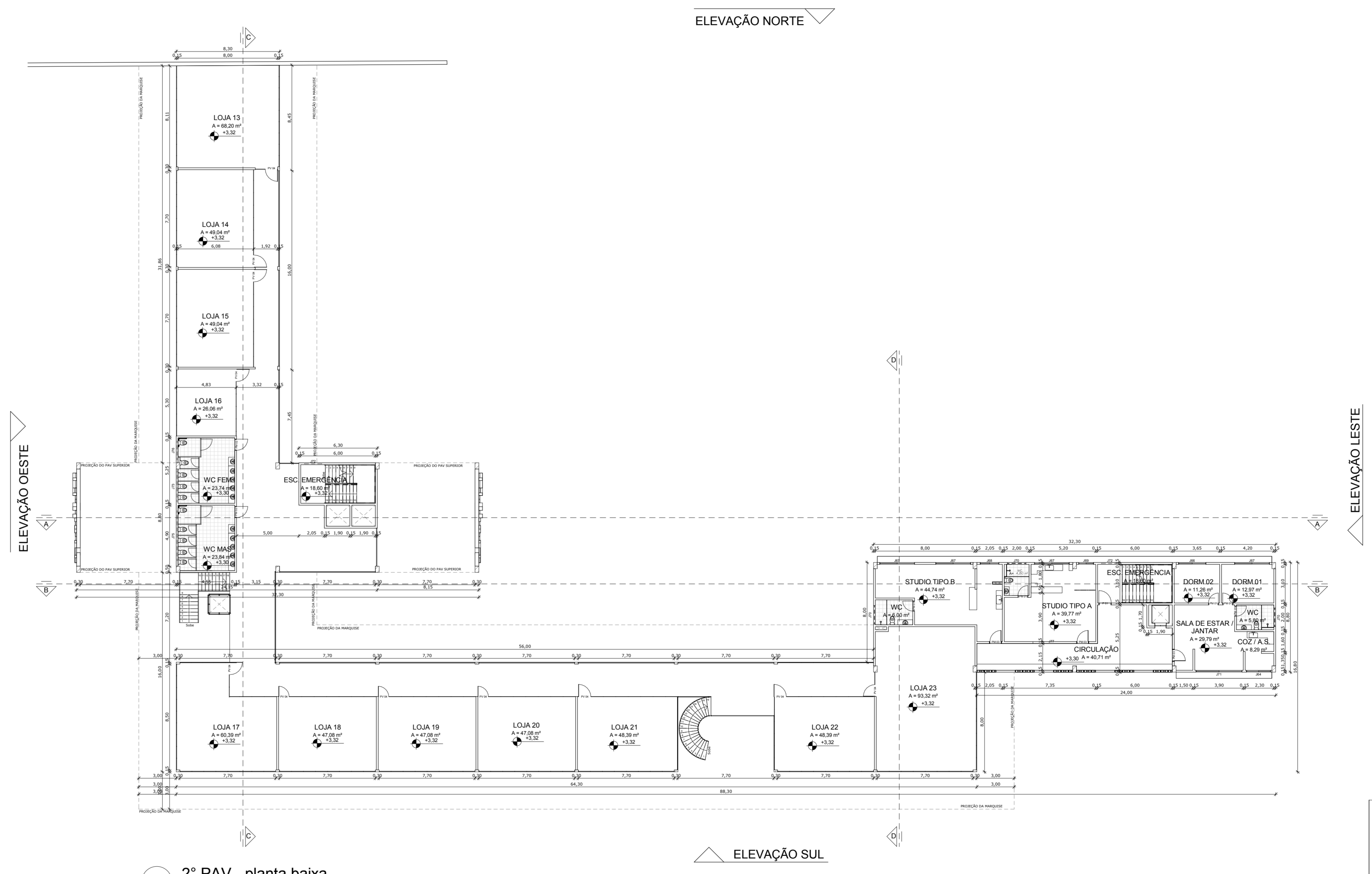
Endereço: Rua Maruim, S/N

Escala: 1 : 200 Data: Setembro de 2014

Folha: **03** / 10



1 2° PAV - layout
1:200



2 2° PAV - planta baixa
1:200

ELEVAÇÃO NORTE

ELEVAÇÃO OESTE

ELEVAÇÃO LESTE

ELEVAÇÃO SUL

Tabela de Portas

Tipo	Contador	Largura	Altura	Material
PM 01	79	0,80	2,10	Madeira
PM 02	4	0,90	2,10	Madeira
PM 03	30	0,90	2,10	Madeira
P 02	1	0,80	2,15	Metálica com venezianas
P 01	12	1,00	2,10	Porta Corta-Fogo
PV 01	25	2,00	2,10	Vidro
PV 02	2	4,00	2,10	Vidro
PV 03	1	1,00	2,10	Vidro
PV 04	11	1,00	2,10	Vidro

Tabela de Janelas

Tipo	Contador	Largura	Altura	Peitoril	Material
J 01	14	1,40	1,00	1,50	Vidro Aramado
JV 01	2	4,00	0,80	1,68	Vidro
JV 02	2	2,50	0,80	1,68	Vidro
JV 03	2	1,50	0,80	1,68	Vidro
JV 04	30	1,50	0,70	1,68	Vidro
JV 05	58	2,80	1,50	1,00	Vidro
JV 06	10	1,50	1,50	1,00	Vidro
JV 07	10	1,20	1,50	1,00	Vidro
JV 08	10	2,20	1,50	1,00	Vidro
JV 09	10	1,95	1,50	1,00	Vidro
JV 10	10	3,70	1,50	1,00	Vidro
JV 11	10	3,00	0,80	1,70	Vidro

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
CAMPUS DE LARANJEIRAS
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Aluno: Henrique Magno Nascimento Belém

Orientadora: Prof. Msc. Raquel Kohler

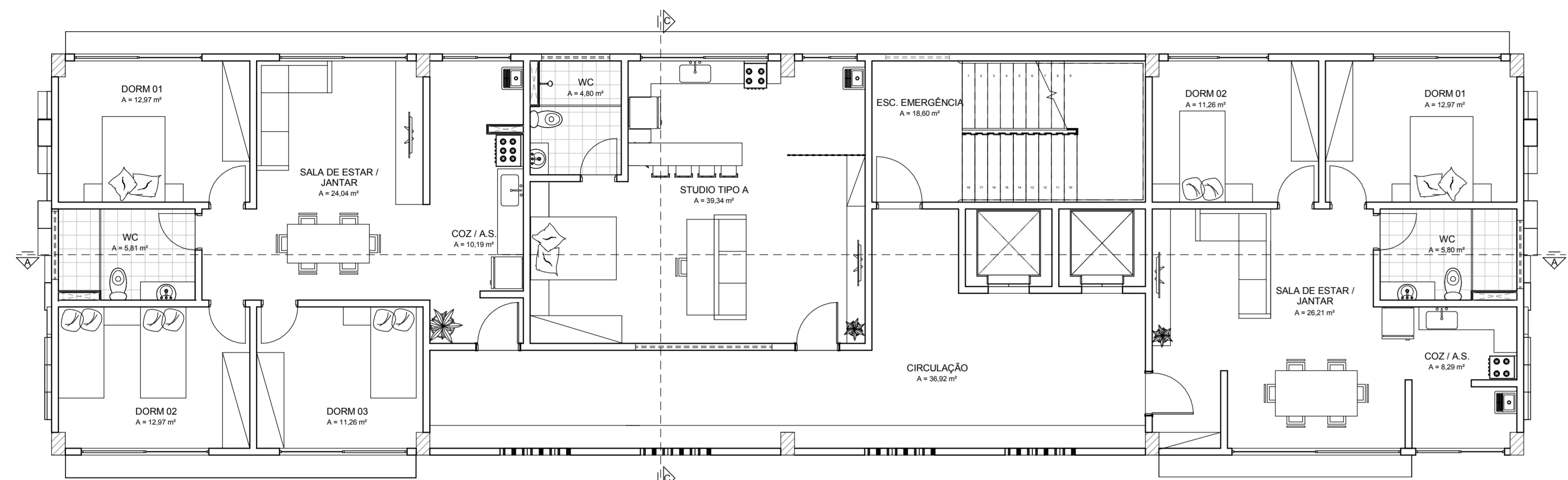
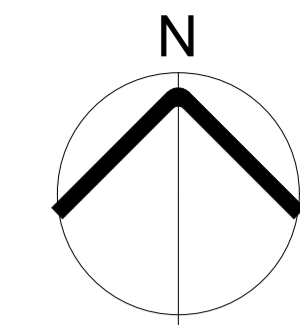
EDIFÍCIO DE USO MISTO
NO CENTRO DE ARACAJU/SE

Endereço: Rua Maruim, S/N

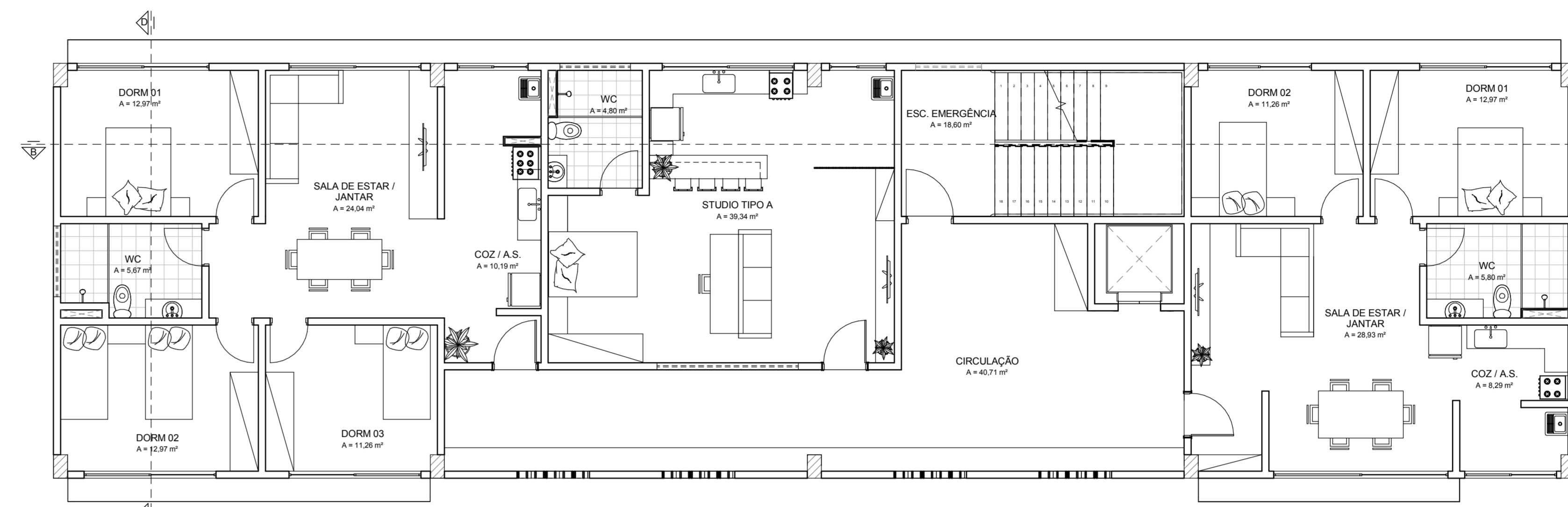
2° PAV - layout e planta baixa

Escala: 1:200 Data: Setembro de 2014

Folha: 04 / 10



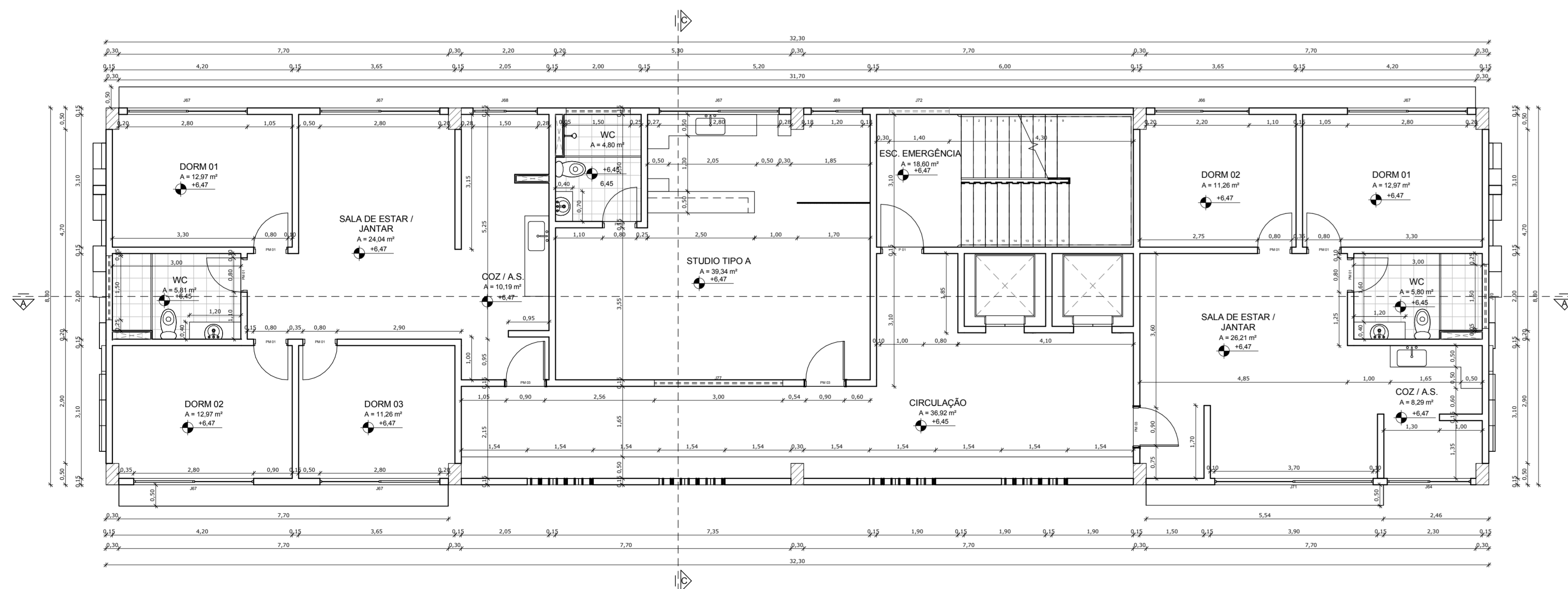
1 BLOCO A - PAV ÍMPAR - layout
1:75



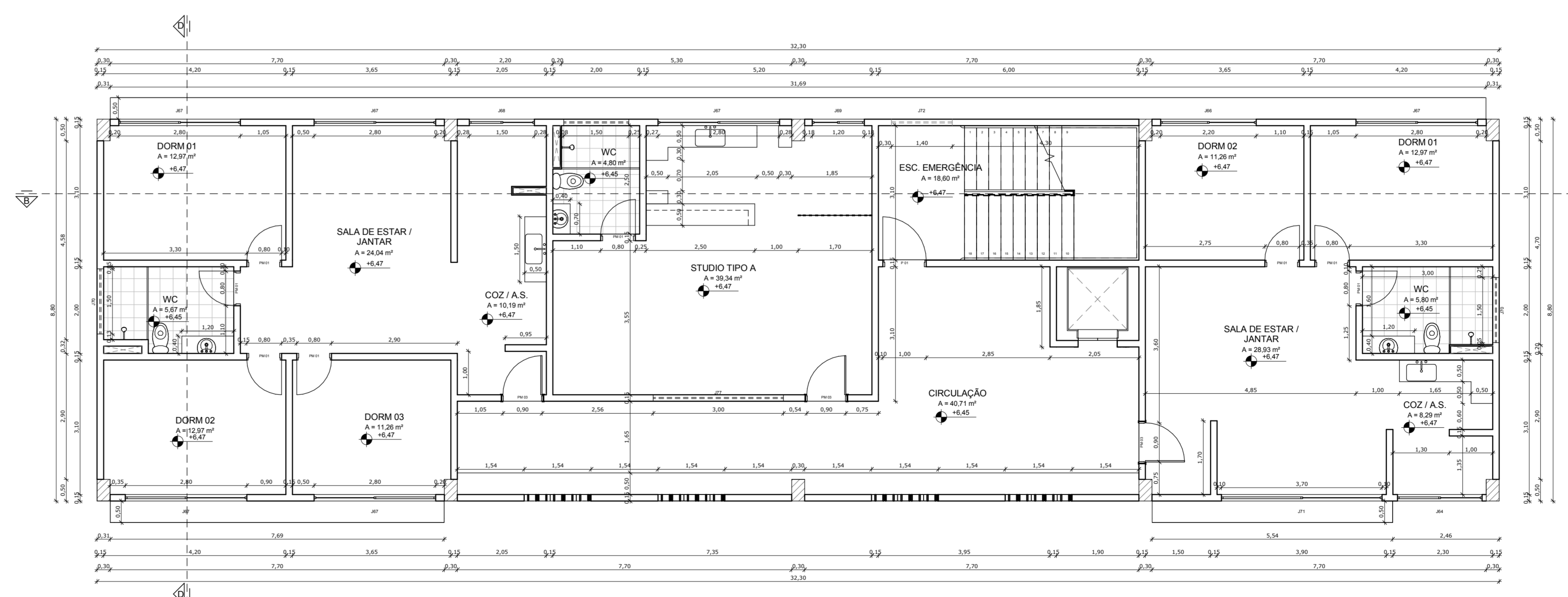
3 BLOCO B - PAV ÍMPAR - layout
1:75

Tabela de Portas					
Tipo	Contador	Largura	Altura	Material	
PM 01	79	0,80	2,10	Madeira	
PM 02	4	0,90	2,10	Madeira	
PM 03	30	0,90	2,10	Madeira	
P 02	1	0,80	2,15	Metálica com venezianas	
P 01	12	1,00	2,10	Porta Corta-Fogo	
PV 01	25	2,00	2,10	Vidro	
PV 02	2	4,00	2,10	Vidro	
PV 03	1	1,00	2,10	Vidro	
PV 04	11	1,00	2,10	Vidro	

Tabela de Janelas					
Tipo	Contador	Largura	Altura	Peitoris	Material
J 01	14	1,40	1,00	1,50	Vidro Aramado
JV 01	2	4,00	0,80	1,68	Vidro
JV 02	2	2,50	0,80	1,68	Vidro
JV 03	2	1,50	0,80	1,68	Vidro
JV 04	30	1,50	0,70	1,68	Vidro
JV 05	58	2,80	1,50	1,00	Vidro
JV 06	10	1,50	1,50	1,00	Vidro
JV 07	10	1,20	1,50	1,00	Vidro
JV 08	10	2,20	1,50	1,00	Vidro
JV 09	10	1,95	1,50	1,00	Vidro
JV 10	10	3,70	1,50	1,00	Vidro
JV 11	10	3,00	0,80	1,70	Vidro



2 BLOCO A - PAV ÍMPAR - planta baixa
1:75



4 BLOCO B - PAV ÍMPAR - planta baixa
1:75

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
CAMPUS DE LARANJEIRAS
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Aluno Henrique Magno Nascimento Belém

Orientadora Prof. Msc. Raquel Kohler

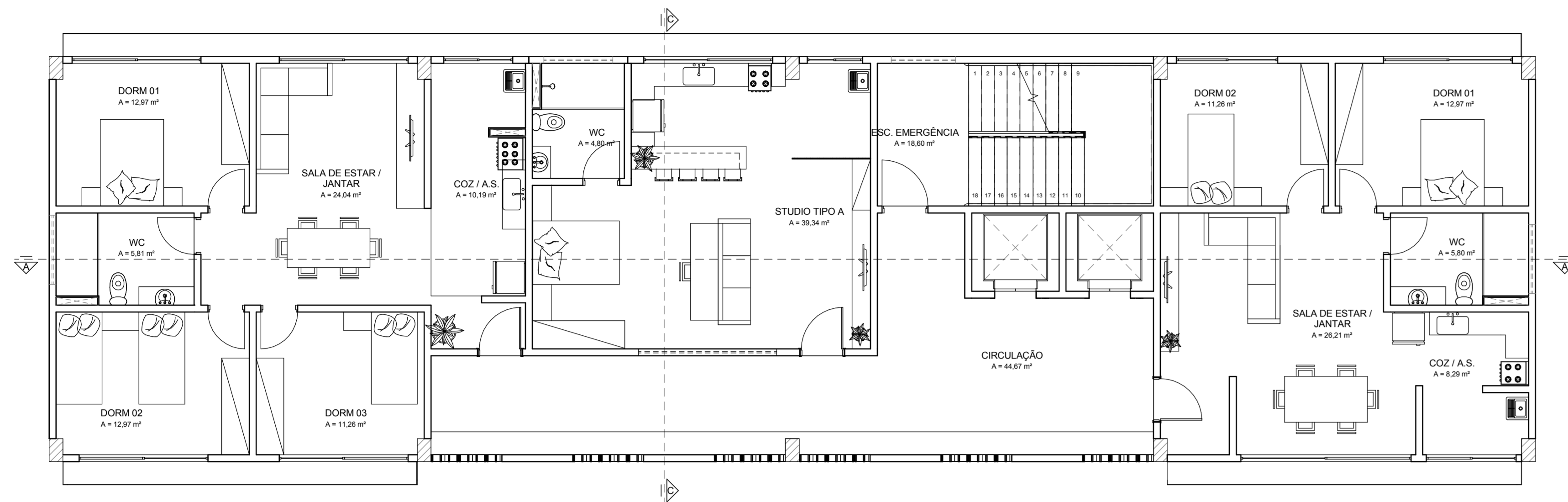
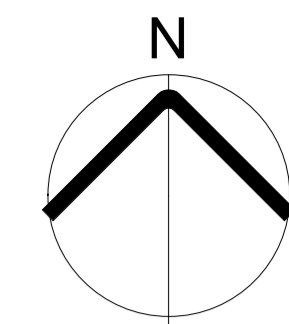
EDIFÍCIO DE USO MISTO
NO CENTRO DE ARACAJU/SE

Endereço Rua Maruim, S/N

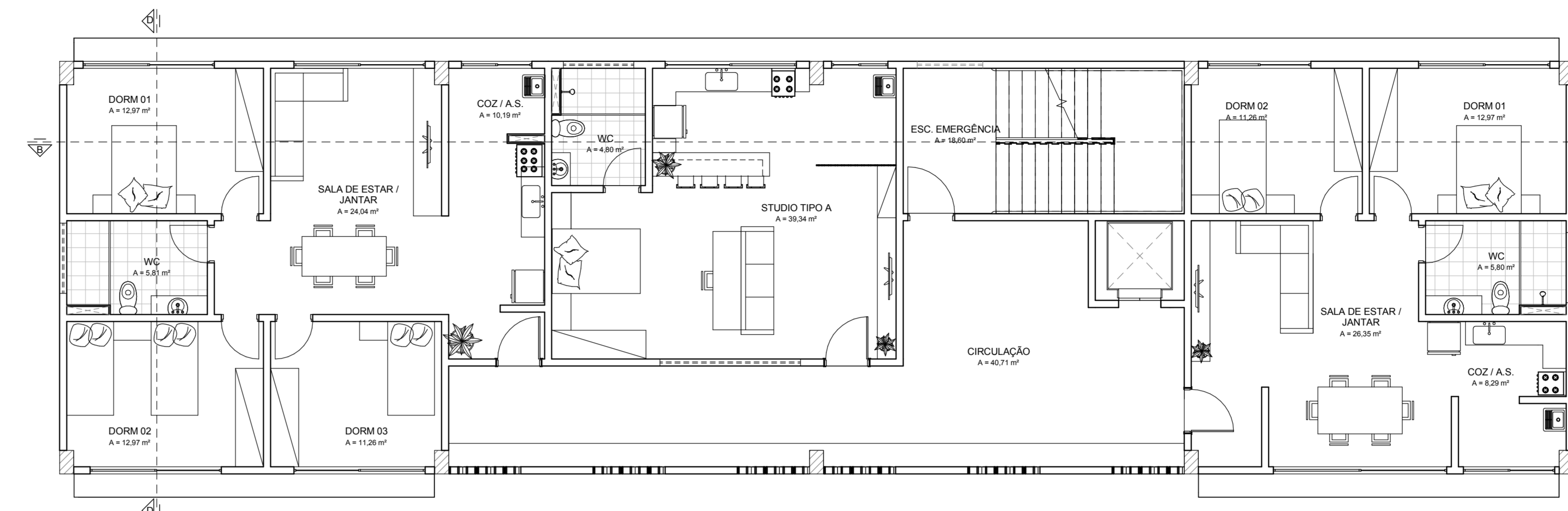
PAV TIPO - BLOCO A E B - PAV
ÍMPAR - layout e planta baixa

Folha 05 / 10

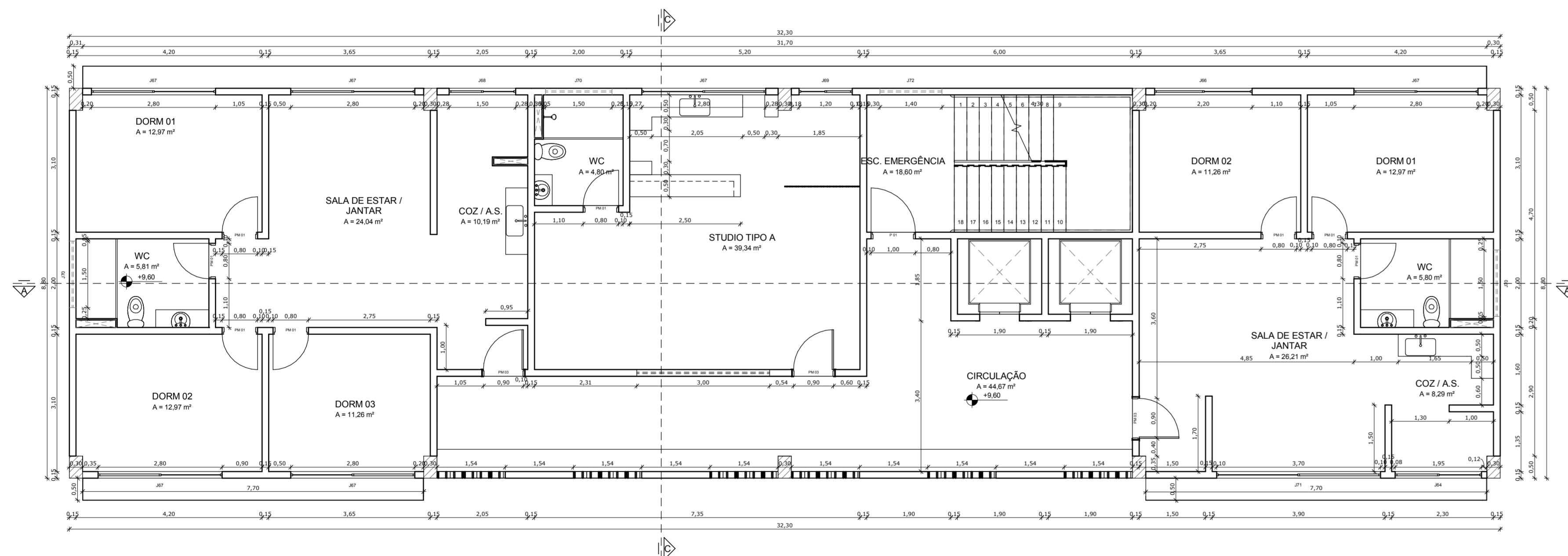
Escala 1:75 Data Setembro de 2014



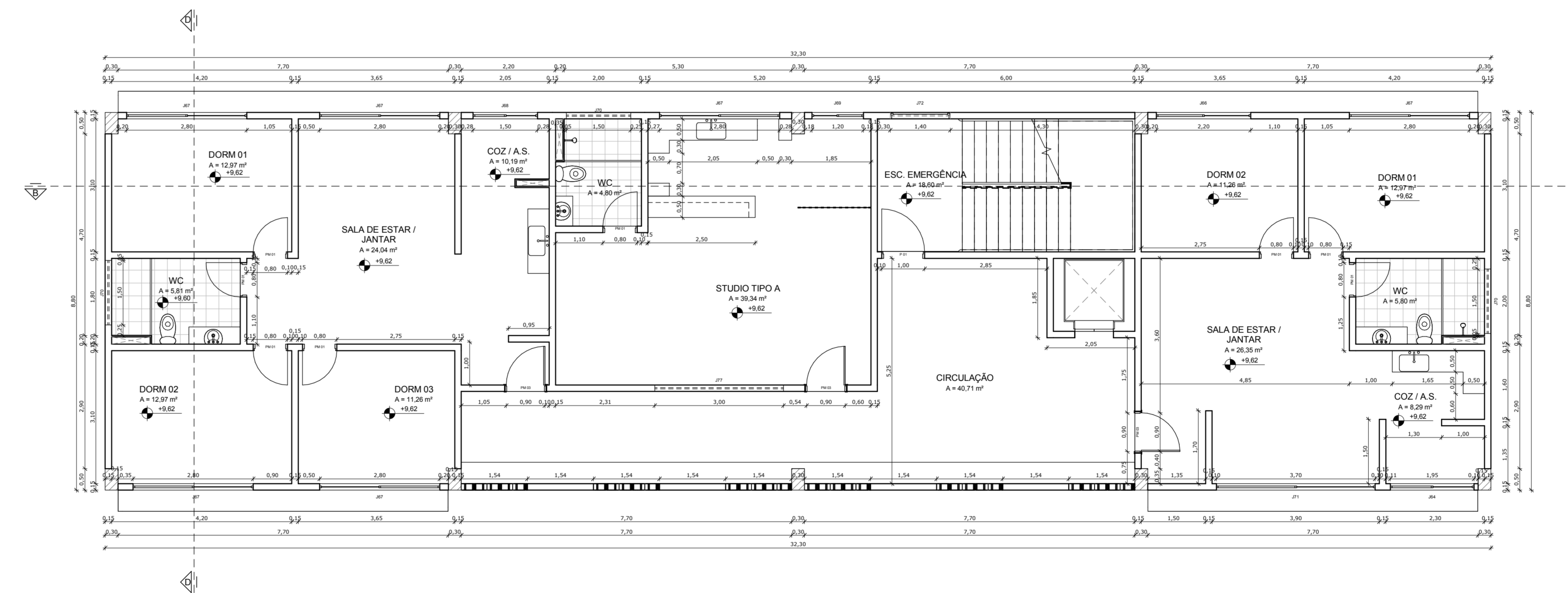
1 BLOCO A - PAV PAR - layout
1:75



3 BLOCO B - PAV PAR - layout
1:75



2 BLOCO A - PAV PAR - planta baixa
1:75



4 BLOCO B - PAV PAR - planta baixa
1:75

Tabela de Portas				
Tipo	Contador	Largura	Altura	Material
PM 01	79	0,80	2,10	Madeira
PM 02	4	0,90	2,10	Madeira
PM 03	30	0,90	2,10	Madeira
P 02	1	0,80	2,15	Metálica com venezianas
P 01	12	1,00	2,10	Porta Corta-Fogo
PV 01	25	2,00	2,10	Vidro
PV 02	2	4,00	2,10	Vidro
PV 03	1	1,00	2,10	Vidro
PV 04	11	1,00	2,10	Vidro

Tabela de Janelas					
Tipo	Contador	Largura	Altura	Pelotril	Material
J 01	14	1,40	1,00	1,50	Vidro Aramado
JV 01	2	4,00	0,80	1,68	Vidro
JV 02	2	2,50	0,80	1,68	Vidro
JV 03	2	1,50	0,80	1,68	Vidro
JV 04	30	1,50	0,70	1,68	Vidro
JV 05	58	2,80	1,50	1,00	Vidro
JV 06	10	1,50	1,50	1,00	Vidro
JV 07	10	1,20	1,50	1,00	Vidro
JV 08	10	2,20	1,50	1,00	Vidro
JV 09	10	1,95	1,50	1,00	Vidro
JV 10	10	3,70	1,50	1,00	Vidro
JV 11	10	3,00	0,80	1,70	Vidro

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
CAMPUS DE LARANJEIRAS
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Aluno: Henrique Magno Nascimento Belém

Orientadora: Prof. Msc. Raquel Kohler

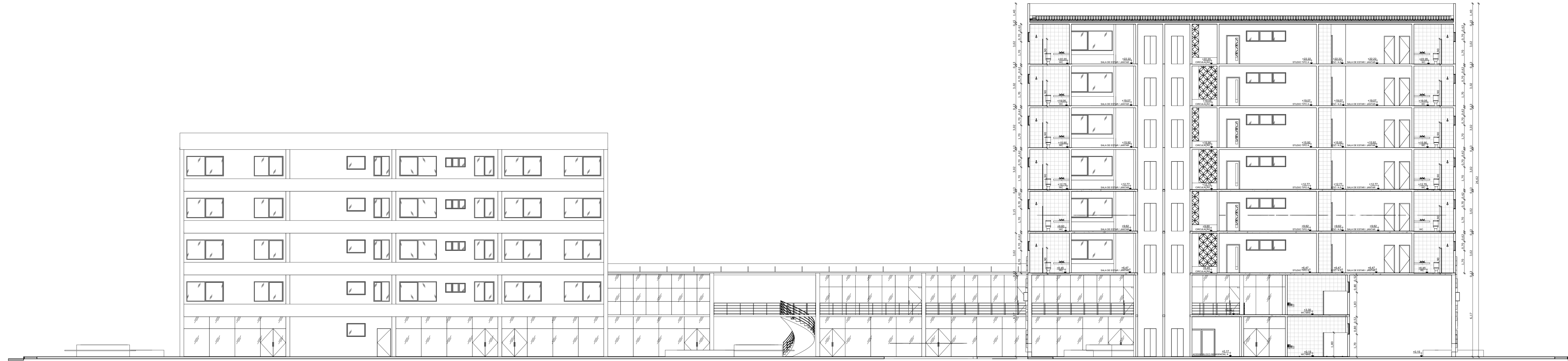
EDIFÍCIO DE USO MISTO
NO CENTRO DE ARACAJU/SE

Endereço: Rua Maruim, S/N

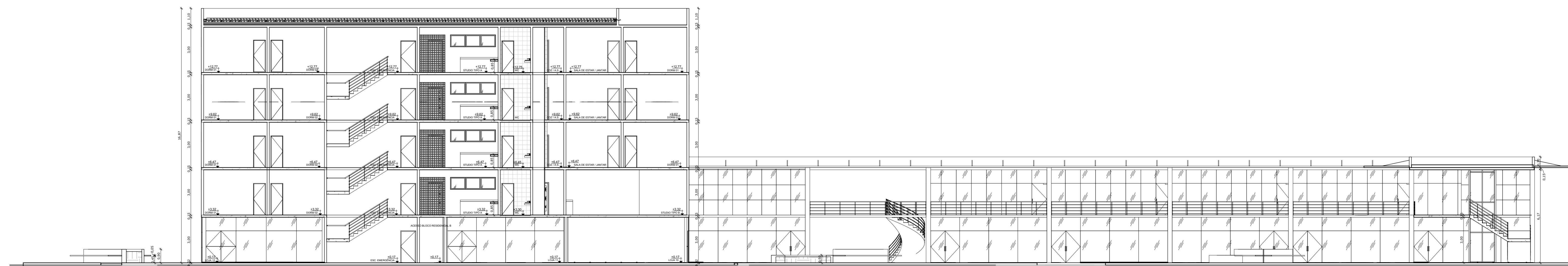
PAV TIPO - BLOCO A E B - PAV PAR - layout e planta baixa

Escala: 1 : 75 Data: Setembro de 2014

Folha: **06** / 10

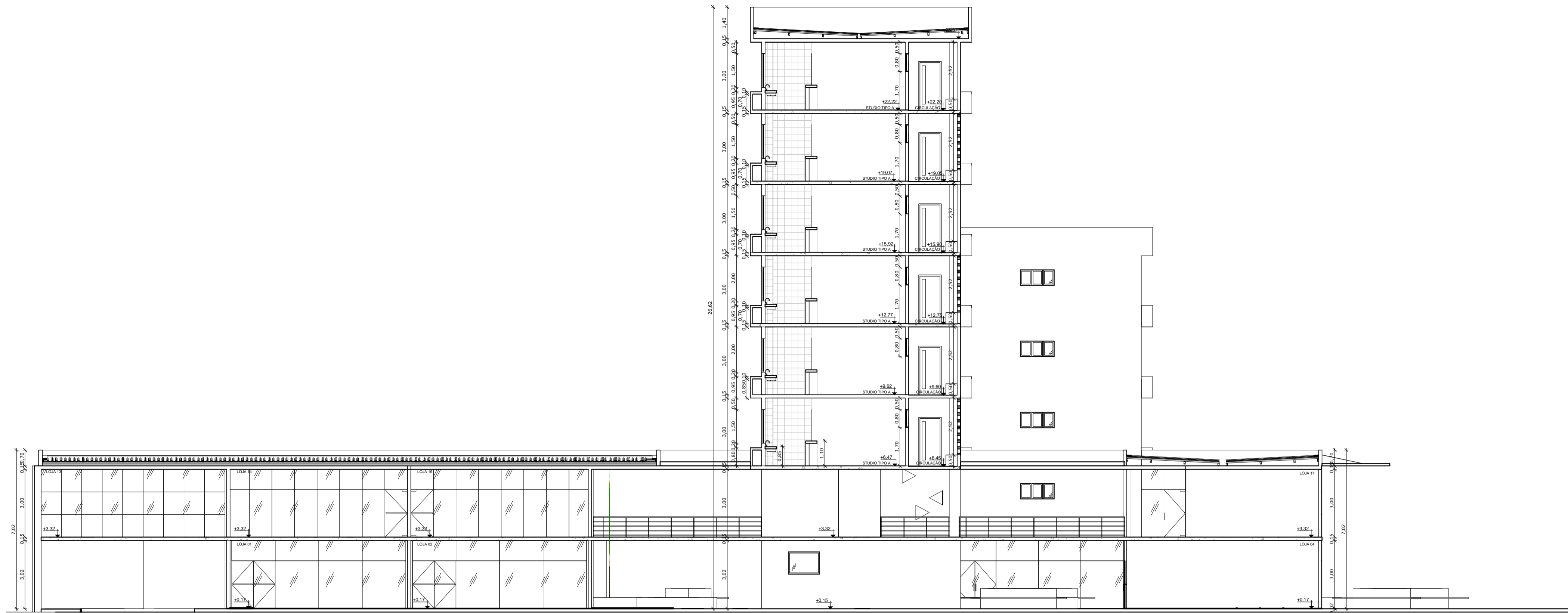


1 CORTE A
1:125

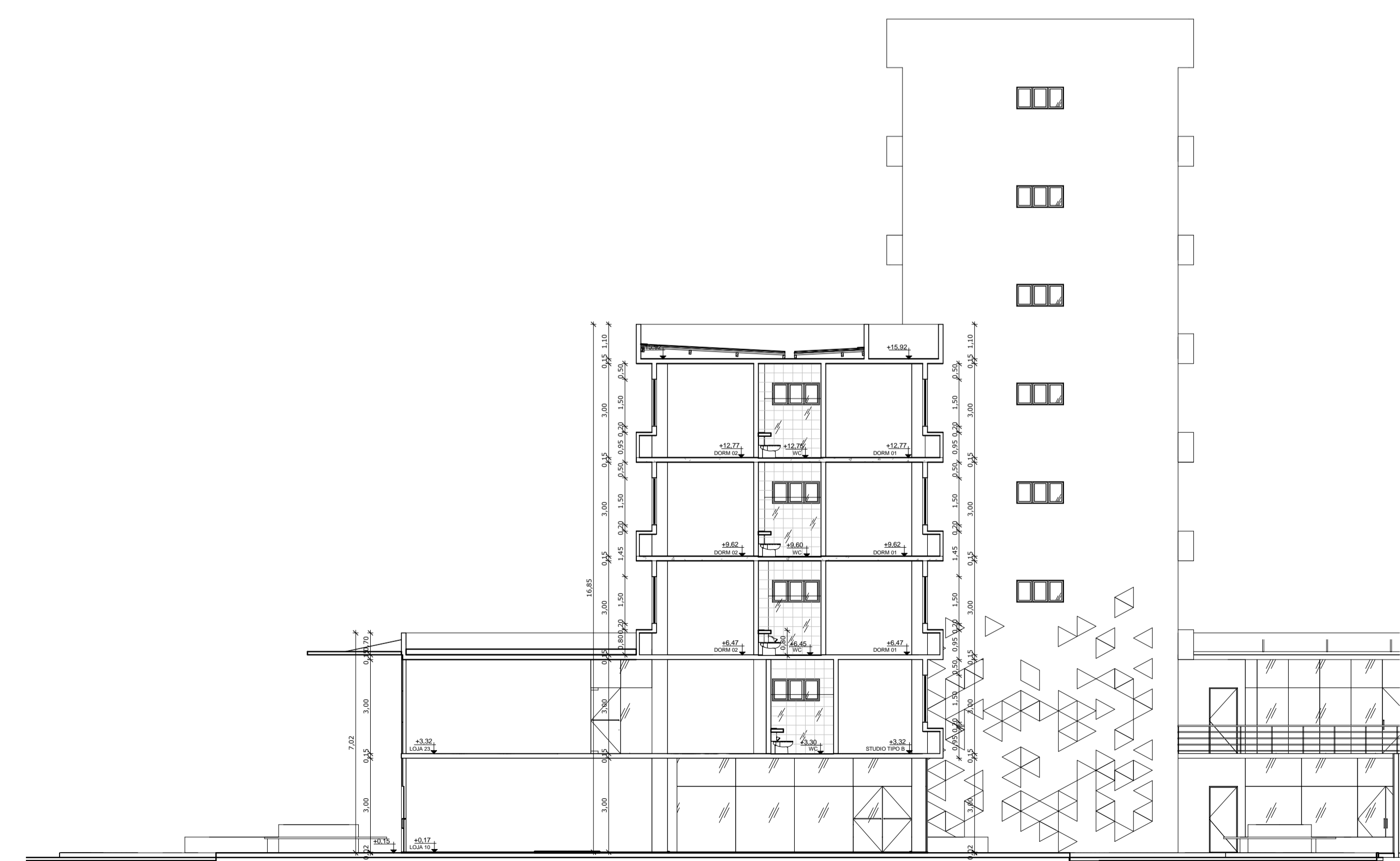


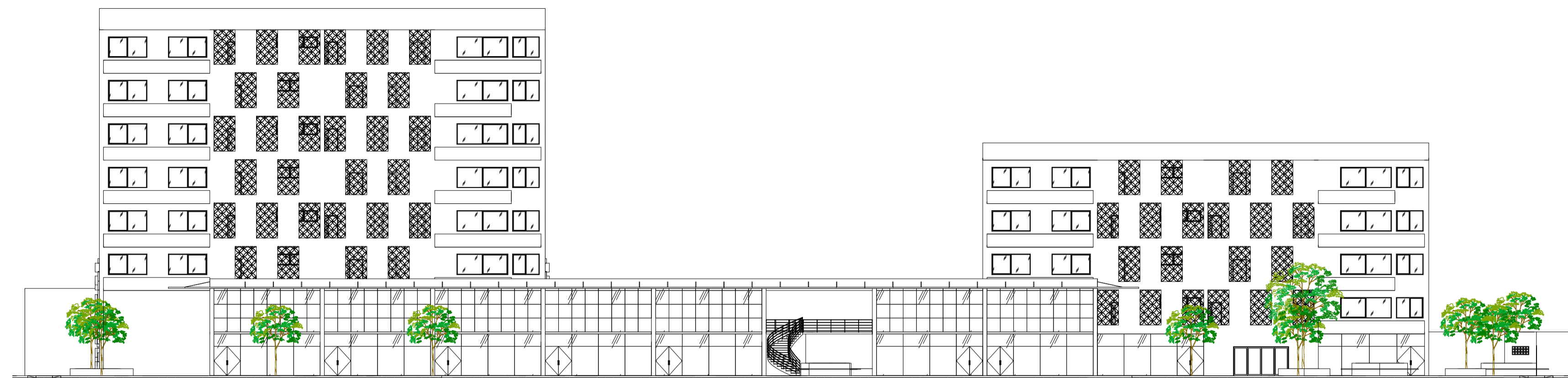
2 CORTE B
1:125

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE CAMPUS DE LARANJEIRAS DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO	
Aluno	Henrique Magno Nascimento Belém
Orientadora	Prof. Msc. Raquel Kohler
EDIFÍCIO DE USO MISTO NO CENTRO DE ARACAJU/SE	
Endereço	Rua Maruim, S/N
CORTES	
Escala	1 : 125
Data	Setembro de 2014
Folha	07 / 10

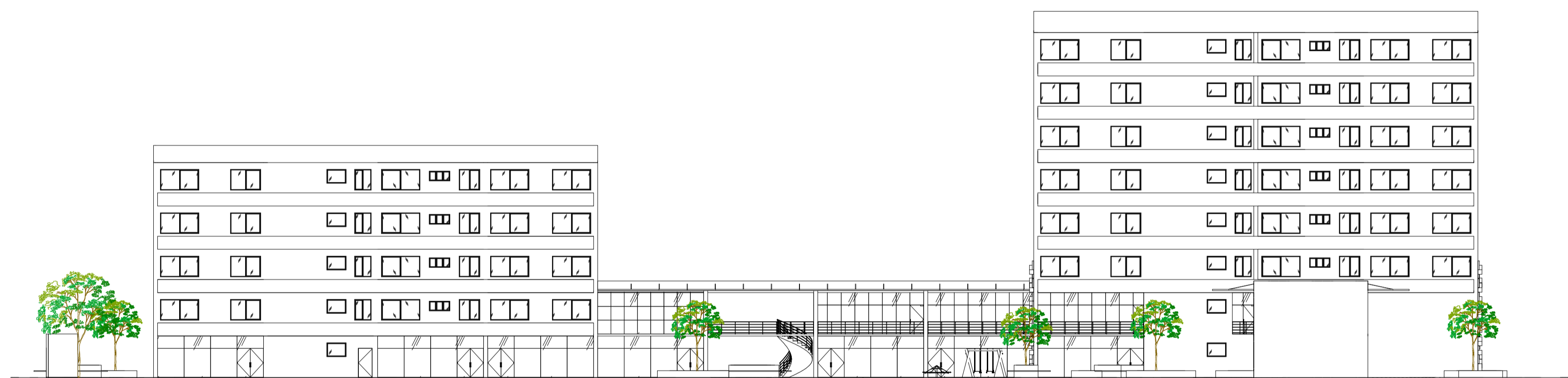


1 CORTE C
1 : 125

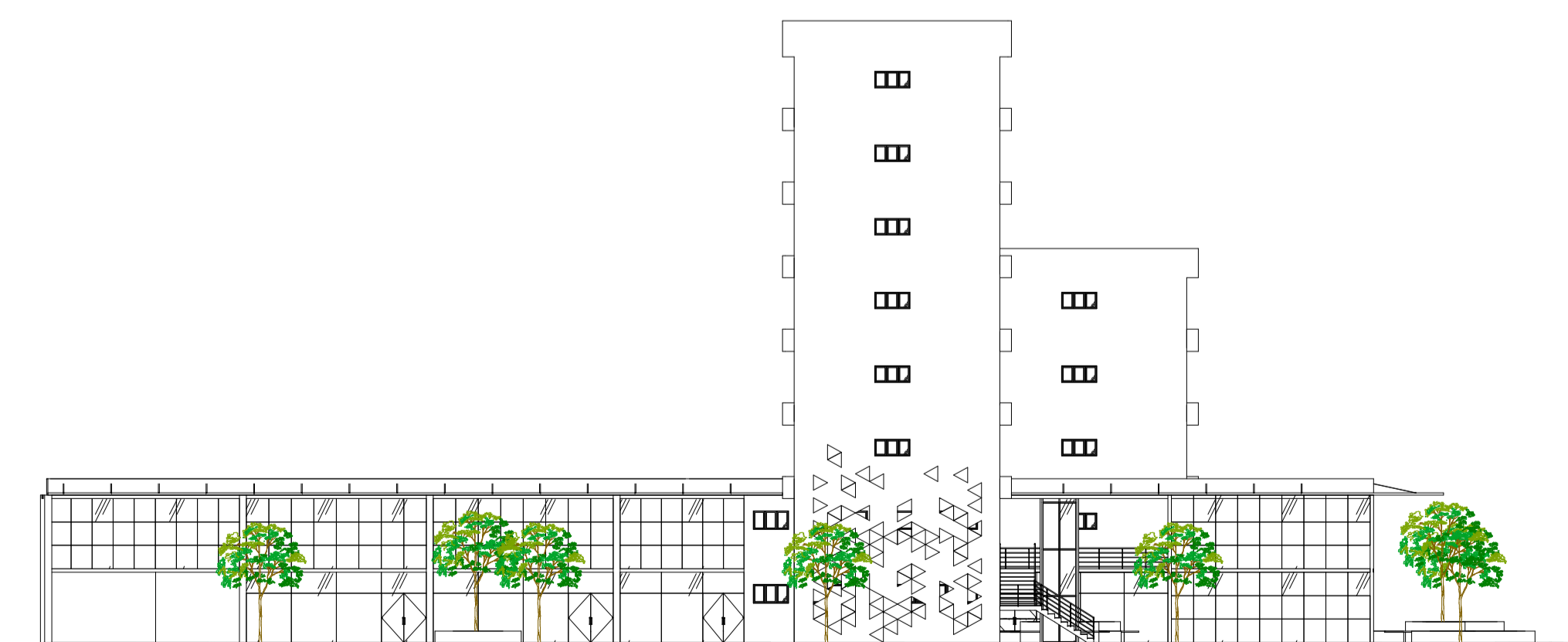




1 ELEVÇÃO SUL
1 : 250



2 ELEVÇÃO NORTE
1 : 250



3 ELEVÇÃO OESTE
1 : 250



4 ELEVÇÃO LESTE
1 : 250

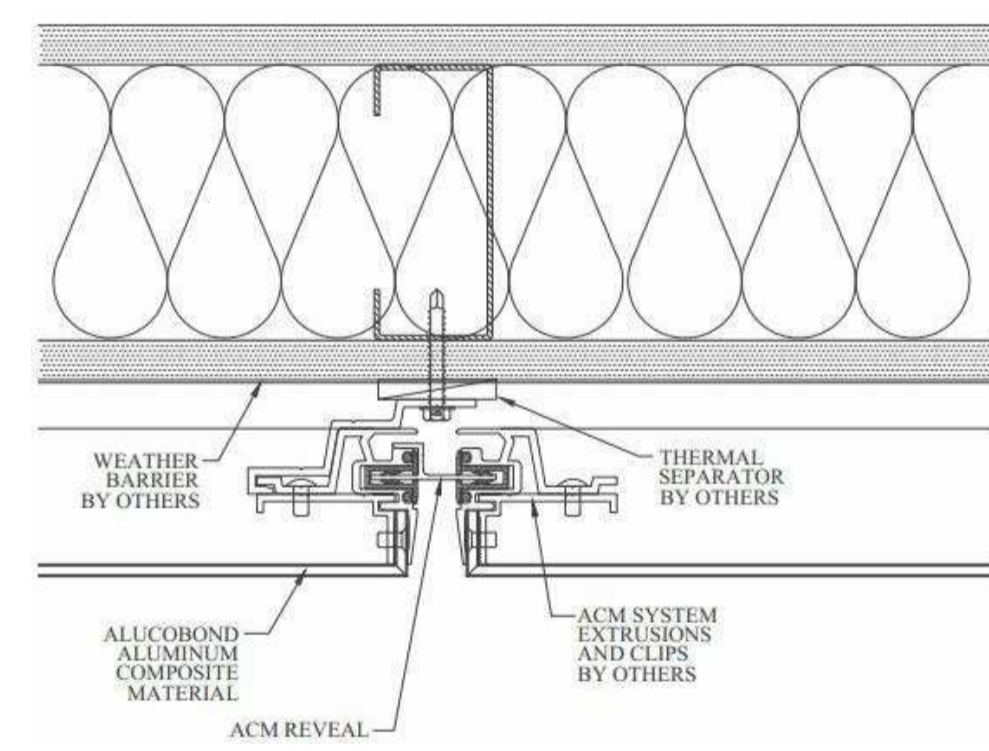
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE CAMPUS DE LARANJEIRAS DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO		
Aluno	Henrique Magno Nascimento Belém	
Orientadora	Prof. Msc. Raquel Kohler	
EDIFÍCIO DE USO MISTO NO CENTRO DE ARACAJU/SE		
Endereço	Rua Maruim, S/N	
ELEVAÇÕES		Folha
Escala	Data	09 / 10
1 : 250	Setembro de 2014	



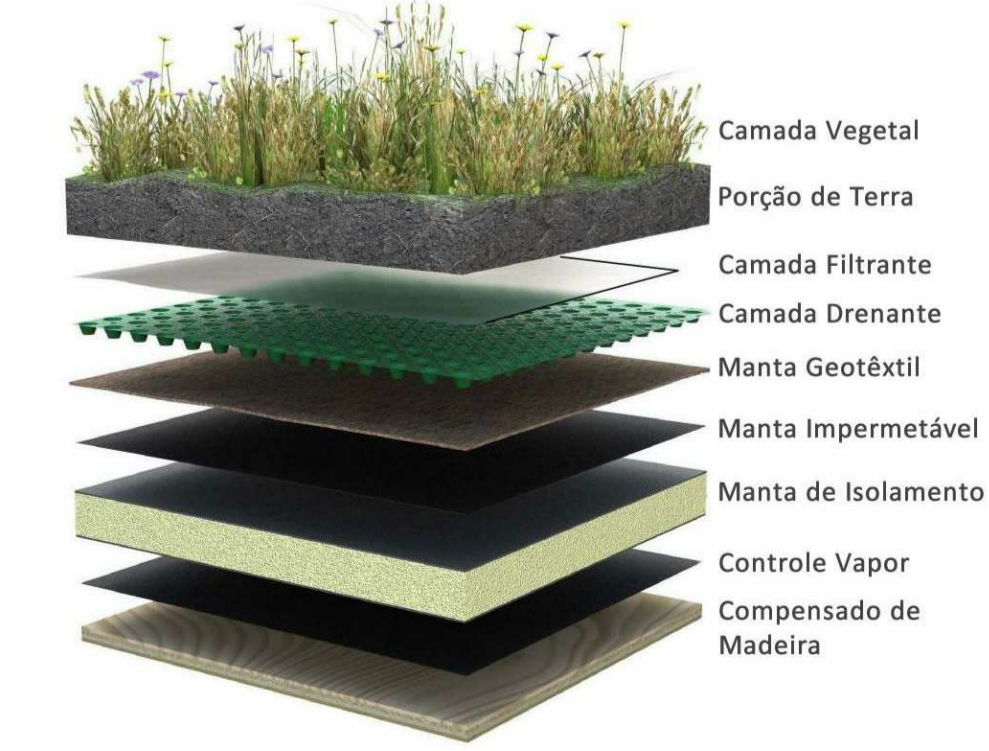
1 VISÃO GERAL A PARTIR DA ESQUINA ENTRE AS RUAS MARUIM E ITABAIANA
Sem Escala



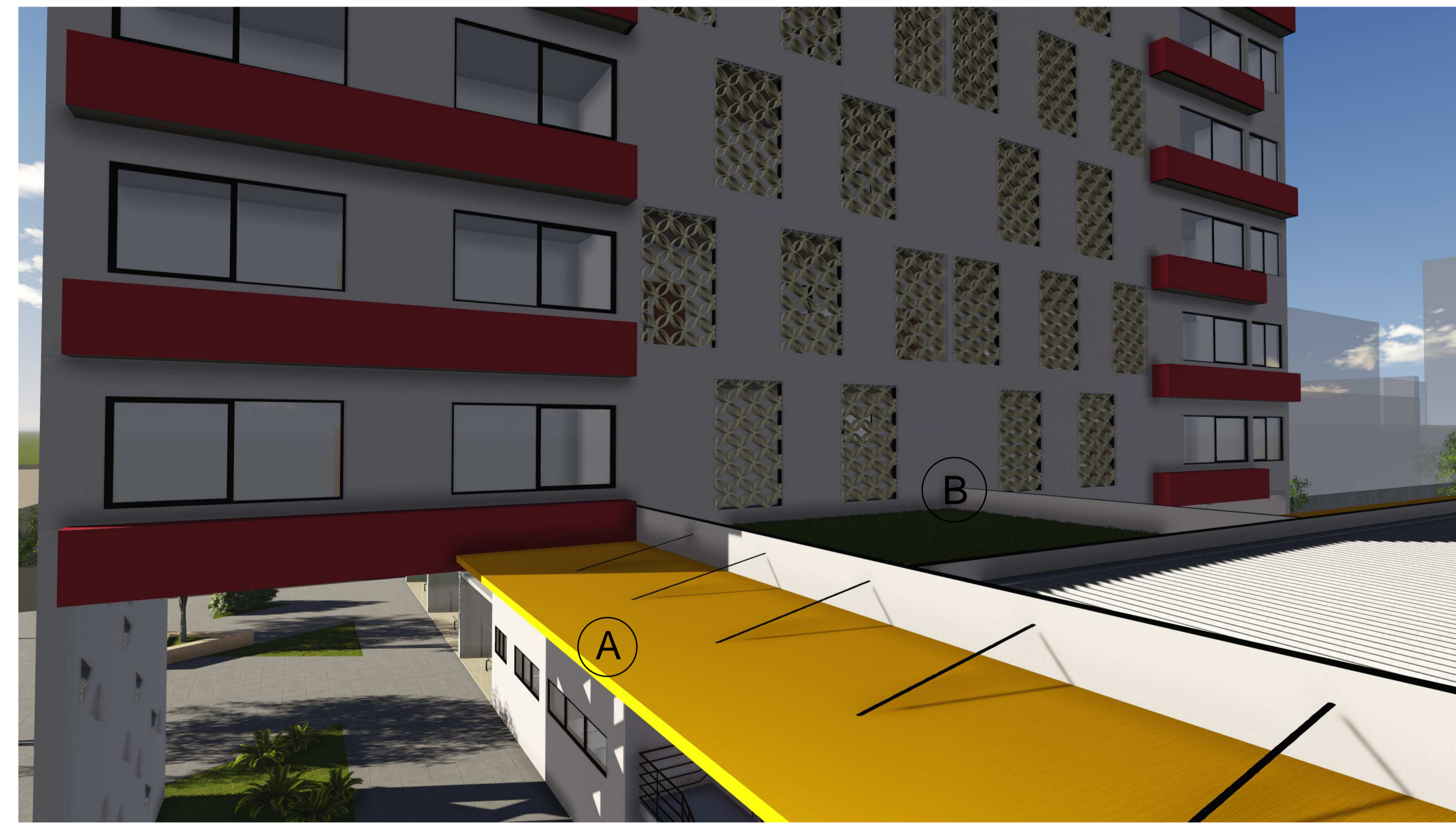
3 VISTA DA ARTE TRIDIMENSIONAL NA FACHADA OESTE
Sem Escala



A DETALHE A - FIXAÇÃO DAS PLACAS DE ACM
SEM ESCALA | Fonte: Alucobond®



B DETALHE B - ESTRUTURA ESQUEMÁTICA DA COBERTURA VERDE
SEM ESCALA | Fonte: The Green Economy



2 DETALHE DA COBERTURA
Sem Escala

ESPECIFICAÇÃO GERAL DE MATERIAIS
 Fachada Geral: Tinta Suvinil - Concha do Mar (C149)
 Volume do Bloco A: Tinta Suvinil - Cereja (R242)
 Volume do Bloco B: Tinta Suvinil - Xarope de Menta (E314)
 Marquise em ACM: Alucobond® PE Contemporary - Daylilly Yellow



4 VISÃO GERAL A PARTIR DA ESQUINA ENTRE AS RUAS MARUIM E PACATUBA
Sem Escala

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE CAMPUS DE LARANJEIRAS DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO		
Aluno	Henrique Magno Nascimento Belém	
Orientadora	Prof. Msc. Raquel Kohler	
EDIFÍCIO DE USO MISTO NO CENTRO DE ARACAJU/SE		
Endereço	Rua Maruim, S/N	
IMAGENS E DETALHES		Folha 10 / 10
Escala SEM ESCALA	Data Setembro de 2014	